



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 13 DE MAYO DE 2026, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA.

Con fecha de 5 de enero de 2023, el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 8 de septiembre de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente 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, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 28 de abril de 2026, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados, la propuesta resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 13 de mayo de 2026,

ACUERDA

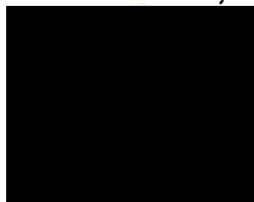
PRIMERO. - Emitir el informe de impacto territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. - Dar traslado al Ayuntamiento de Santa María de la Alameda del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO. - El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el informe de impacto territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 13 de mayo de 2026.

**EL CONSEJERO DE
MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA
E INTERIOR,**



Fdo.: Carlos Novillo Piris

**LA PRESIDENTA DE LA
COMUNIDAD DE MADRID,**



Fdo.: Isabel Díaz Ayuso

**COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO**

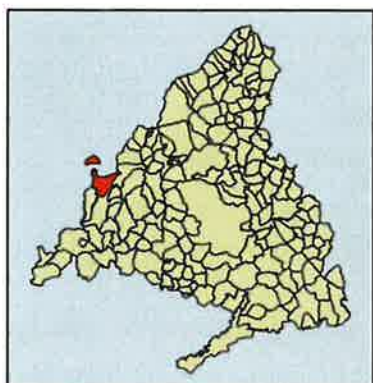
Reunión de

**LA SECRETARÍA
CONSULTIVA**



Alejandra Frías López

INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA



ÍNDICE

A.	LEGISLACIÓN APLICABLE	6
B.	ANTECEDENTES	8
1.	<i>Antecedentes de Planeamiento</i>	8
2.	<i>Antecedentes de tramitación del Avance</i>	8
3.	<i>Contenido del documento de Avance sobre el que se informa</i>	9
4.	<i>Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance</i>	9
1.1.	Información pública del Avance	9
1.2.	Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos	10
C.	INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL	11
1.	ENCUADRE TERRITORIAL	11
1.1	Afecciones Sectoriales	13
1.2	Relaciones funcionales a nivel territorial	14
1.2.1	<i>Sanidad</i>	14
1.2.2	<i>Educación</i>	15
1.2.3	<i>Movilidad</i>	17
1.2.4	<i>Servicios públicos</i>	19
1.3	Otros valores del territorio	20
1.3.1	<i>Paisaje</i>	20
1.3.2	<i>Sector primario</i>	22
1.3.3	<i>Patrimonio Cultural</i>	23
2.	PLANEAMIENTO VIGENTE	24
2.1	División del suelo en el planeamiento vigente	26
2.1.1	<i>Suelo Urbano</i>	26
2.1.2	<i>Suelo de Reserva</i>	27
2.1.3	<i>Suelo Rústico</i>	27
2.2	Grado de desarrollo del planeamiento vigente	29
2.3	Diagnóstico del planeamiento vigente	31
2.4	Planeamiento de los municipios colindantes	32
3.	PROPUESTA DEL AVANCE	34
3.1	Objetivos que propone el Avance	35
3.2	Alternativas propuestas	36
3.3	Alternativa seleccionada	37
3.3.1	<i>Clasificación y categorías de suelo</i>	38
3.3.2	<i>Suelo Urbano</i>	38
3.3.3	<i>Suelo Urbanizable</i>	47
3.3.4	<i>Suelo No Urbanizable de Protección</i>	48
3.3.5	<i>Redes Públicas</i>	50
3.4	Propuesta de crecimiento	54
4.	ASPECTOS RELEVANTES PARA EL IMPACTO TERRITORIAL	55
4.1	Territorio y Entorno	55
4.2	Población, vivienda y economía	56
4.3	Planeamiento Vigente	57

4.4	Propuesta de Avance	58
4.5	Sobre el Contenido del Avance	59
5.	CONCLUSIONES DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL	60
ANEXO I:	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y RESIDENCIAL DEL TERRITORIO	62
	<i>Datos demográficos y residenciales</i>	62
	<i>Datos socioeconómicos</i>	66
	<i>Datos comparados del municipio con su contexto territorial</i>	69
ANEXO II:	INFORMES SECTORIALES	76
Anexo II.1	<i>Informe de Red eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)</i>	77
Anexo II.2	<i>Informe de Canal de Isabel</i>	79
Anexo II.3	<i>Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos. DG de Transición Energética y Economía Circular.</i>	109

REFERENCIA:	10/011901.9/23; 10.011378.9.23; 10.011451.9.23; 26/041095.1/25;	10/011348.9/23; 10.011399.9.23; 10.011474.9.23;	10.011364.9.23; 10.011414.9.23; 10.012103.9.23;
FECHA REGISTRO:	05/01/2023; 05/01/2023; 05/01/2023; 09/09/2025;	05/01/2023; 05/01/2023; 05/01/2023;	05/01/2023; 05/01/2023; 05/01/2023;
REUR:	101844		
REMITENTE:	Ayuntamiento de Santa María de la Alameda		
Nº EXP. ATLANTIX:	10-3207-00001.8/2023		
SOLICITUD:	Informe de Impacto Territorial		
ASUNTO:	Informe de Impacto Territorial del Avance del PG de Santa María de la Alameda		

A. LEGISLACIÓN APLICABLE

La reciente Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (en adelante Ley 7/2024) modifica de forma sustancial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCM, y, por consiguiente, su contenido normativo es de aplicación al presente procedimiento.

En el ámbito sustancial que nos ocupa, derivado del procedimiento de formación y avances de planeamiento urbanístico establecido en el art. 56 de la LSCM, y en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial:

[...] analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Como cuestión preliminar, el Plan General de Santa María de la Alameda (en adelante PG), con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la LSCM en el momento de acuerdo de aprobación inicial, sin perjuicio de ulteriores circunstancias.

Asimismo, debe señalarse que la aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En este sentido interpretativo se posiciona tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y ello es debido a que la finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras en la STS de 19 de febrero de 1992 y la STS de 27 de marzo de 1996. En particular, la STSJ de Madrid de 19 de septiembre de 2006 y la STSJ de Madrid de 8 de julio de 2007 señala que:

"[...] los avances, en lo esencial, tienen como cometido trazar las líneas maestras del nuevo planeamiento para orientar su redacción sobre unas bases aceptadas de carácter principalista, luego, no puede exigirse su correspondencia con el documento de aprobación inicial, cuyo contenido, en orden a las determinaciones, es diferente, porque se trata de un proyecto de planeamiento y no de un documento de directrices. Por lo demás, las aprobaciones de los avances sólo tienen efectos administrativos internos, en orden a la preparación de la redacción (art. 115.3 del Reglamento de Planeamiento)."

Más recientemente la STSJ Madrid de 14 de enero de 2021 señala:

“Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 56.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor “ La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración”. Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 576/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1996 (ref. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal, “ (...) no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la sentencia de 19 de febrero de 1992 a cuyo tenor “la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo” como, para los Planes Generales, previene el artículo 57.a) de la Ley 9/2001.”

Por otra parte, para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la LSCM. En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LSCM.

Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las *“determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística”* definidas en los arts. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que *“definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro”*, tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general deben contener los documentos que exige el artículo 43 de la LSCM. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar *“en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte”* (art. 3 de la LSCM), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuadas que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 36 de la citada Ley, que determina *“las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral”*, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su art. 12 que suprime el apartado 3 del art. 91 de la LSCM, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), *“un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

En cuanto al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA). El Documento de Alcance del Estudio

Ambiental Estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental, conforme a lo señalado en el artículo 56 de la LSCM¹.

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con las fechas y número de registro de entrada indicadas en su encabezamiento, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige la redacción del art. 56 LSCM en su redacción dada por la ley 11/2022. Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior GDUR - Gestor Documental de Urbanismo.

B. ANTECEDENTES

1. Antecedentes de Planeamiento

Santa María de la Alameda cuenta con unas Normas Subsidiarias y Complementarias aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del área Metropolitana de Madrid, el 9 de mayo de 1977 y publicadas en el BOP de Madrid el 5 de julio de 1977, que constituyen el planeamiento vigente en la actualidad.

Consta en la DG de Urbanismo el siguiente precedente de iniciativa de redacción de un nuevo instrumento general:

- El Pleno del Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de agosto de 2000, adoptó, por mayoría absoluta de los miembros de la Corporación, acuerdo de delegar en la Comunidad de Madrid la competencia municipal para formular, tramitar y aprobar la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, delegación que se ejercería en coordinación con esa Corporación.
- El 26 de Julio de 2004 se presenta el Borrador del Documento de Avance de del PG,
- El 20 de Julio de 2005 el Ayto. retira las competencias otorgadas y el 30 de agosto de 2005 se publica la Orden de Consejero devolviendo las competencias al Ayto.
- El 22 de julio de 2013 desde la DG de Patrimonio Histórico se solicita que se adapte el plan a la Ley 3/2013 y en vista a la antigüedad de los antecedentes, se solicita que se indique expresamente si se ha desistido de la tramitación de la elaboración del plan general. No hay constancia del desistimiento.

2. Antecedentes de tramitación del Avance

- Fecha BOCM Información Pública Avance	09/12/2022
- Solicitud de Informe de Impacto Territorial	05/01/2023
- Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad	23/01/2023
- Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental)	08/09/2025

El documento de Avance objeto de informe, con fecha 05 de enero de 2023 y número de registro 10/011348.9/23, el Excmo. Ayuntamiento de Santa María de la Alameda solicita la emisión del

¹ En aplicación del régimen jurídico transitorio establecido en la Ley 11/2022.

informe de impacto territorial y del documento de alcance ambiental estratégico. Se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en la LSCM, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 23 de enero de 2023, y número de registro nº 10/069939.9/23 se envía el documento denominado Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda a la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética.

Con fecha 24 de enero de 2023 se requiere documentación complementaria por resultar insuficiente la presentada.

Con fecha 31 de enero de 2023, considerando la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el Área de Análisis Ambientales comunica las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas en el presente expediente.

Con fecha 31 de enero de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica ordinaria del expediente.

3. Contenido del documento de Avance sobre el que se informa

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PG de Santa María de la Alameda. Por lo tanto, es sobre dicha documentación sobre la que se emite el mismo.

El Avance del Plan General está constituido por los siguientes documentos:

- Fase 1: Estudio, información urbanística, análisis y diagnóstico, y documento de síntesis
 - o Estudio de Información
 - o Planos de Información (el nombre de cada plano comienza por PI)
- Fase 2: Avance (Tramitación ambiental)
 - o Estudio Ambiental Estratégico
 - o Planos de Documentación Ambiental (DA)
 - o Memoria de Ordenación
 - o Memoria de Sostenibilidad Económica
 - o Normativa Urbanística
 - o Fichas de Ordenación y Gestión
 - o Catálogo de Bienes Protegidos (2)
 - o Inventario de Instalaciones SNU
 - o Planos de Ordenación (el nombre de cada plano comienza por O)
 - o Planos de Infraestructuras (el nombre de cada plano comienza por PO)

4. Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance

1.1. Información pública del Avance

Se somete a información pública el avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda, tramitado a instancias del Ayuntamiento, acorde al anuncio del BOCM publicado el 09/12/2022.

Conforme al anuncio en el BOCM, con fecha de 23/01/2023, se amplía el plazo de información pública el Documento de Avance del PG. Y se especifica el cómputo de estos plazos en el BOCM del 07/02/2023.

1.2. Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos

Con fecha 31 de enero de 2023, considerando la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, se comunicaron las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas en el presente expediente:

- Área de Informes y Planificación de la DG de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Vías Pecuarias de la DG de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – DG de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- SDG de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la DG de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- DG de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la DG de Economía e Industria (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- DG de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- DG de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Sanidad Ambiental de la DG de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tago (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- DG de Calidad y Evaluación Ambiental (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Patrimonio Nacional
- Ayuntamiento de Robledo de Chavela
- Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial
- Ayuntamiento de Valdemaqueda
- Ayuntamiento de Zarzalejo
- Ayuntamiento de Peguerinos (Ávila)
- Ayuntamiento de Las Navas del Marqués (Ávila)
- Ayuntamiento de El Espinar (Segovia)
- Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

Con fecha 20 de junio de 2023, conforme al artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, de Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se da traslado de la documentación recibida al Canal de Isabel II como Ente Gestor de las Infraestructuras de Saneamiento, para la elaboración de informe desde el punto de vista del cumplimiento del mencionado Decreto que se incluirá en el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética.

Con fecha de 8 de septiembre de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el correspondiente **Documento de Alcance del Estudio Ambiental** Estratégico del Avance Plan General del término municipal Santa María de la Alameda, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes.

Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación: 0907435150005568355378 desde:

<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>

Los informes sectoriales y contestación a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, recibidos en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la LEA, se relacionan en el ANEXO II del presente informe.

C. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

1. ENCUADRE TERRITORIAL

Desde el punto de vista **administrativo**, el municipio de Santa María de la Alameda se encuentra en el límite oeste de la Comunidad de Madrid, a una distancia aproximada de la capital de 70,111 km. Se sitúa a los pies de la vertiente meridional de la Sierra de Guadarrama, junto a las provincias de Ávila y Segovia, en la denominada Sierra Oeste de Madrid.

Con una extensión de 75,71 km² y una altitud media de 1.420 m, posee también un enclave entre las provincias de Ávila y Segovia, la Dehesa de Cepeda, cuya única comunicación es con el municipio de Peguerinos y a través de pistas forestales.

Los **términos limítrofes** son El Espinar y Navas del Marqués al Oeste, Valdemaqueda, Robledo de Chavela y Zarzalejo al Sur, San Lorenzo de El Escorial al Este y Peguerinos al Norte.



Ilustración 1 Localización de los núcleos urbanos de Santa María de la Alameda.

Fuente: Avance. Fase 1: Estudio, información urbanística, análisis y diagnóstico, y documento de síntesis pag. 13

Los **asentamientos de población** se concentran en ocho núcleos de población: Santa María de la Alameda (núcleo cabecero que da nombre al municipio), Robledondo, Navalespino, Las Herreras, La Hoya, La Paradilla, La Estación y El Pimpollar.

El núcleo más poblado del municipio en la actualidad es la Estación, y surge con la llegada del ferrocarril, en el entorno de la estación. El núcleo original de Santa María de la Alameda se encuentra a seis kilómetros al norte del Barrio de La Estación, y a 350 metros de altitud por encima de él.

Los núcleos de pequeños poblamientos, como Navalespino, Robledondo, La Hoya, La Paradilla y Las Herreras debieron surgir como implantaciones humanas de carácter pastoril y forestal en tierras despobladas y de escasos recursos económicos.

Se distinguen 3 **pisos bioclimáticos**, predomina el supramediterráneo medio, con zonas de Supramediterráneo Superior en la Dehesa y Supramediterráneo Inferior al sur del municipio.

El término municipal de Santa María de la Alameda cuenta con una compleja **red hídrica**, la cuenca predominante es la que ocupa el valle central del municipio, la cuenca del río de la Aceña, también cuenta con el Río Cofio y numerosos arroyos: las Herreras, Tobar, Hornillo, Robledillo, Umbría, las Hoyas, Corbera, del Batán y otros arroyos cortos.

Cuenta con una **vegetación** variada de matorral, herbácea, arbórea de frondosas, arbórea de coníferas, mezcla de vegetación arbórea de coníferas y frondosas. También cuenta con afloramientos rocosos y rasos.

Su territorio está atravesado por **carreteras** de carácter autonómico, la M-954, en la zona este, la M-955 que une con la AV-P310 DE Castilla y León, y al norte la M-956, la M-538 que pasa por el núcleo de La Estación, la M-505m carretera de la Red Principal que atraviesa el municipio y pasa por el núcleo de La Paradilla y la M-535 que une los núcleos de Navalespino y Santa María de la Alameda. Dispone de una estación de ferrocarril por la que pasa una línea de cercanías y recorridos de media distancia.

Por su territorio discurren 2 **vías pecuarias**: la Vereda de la Cruz Verde y la Cañada Real Leonesa.

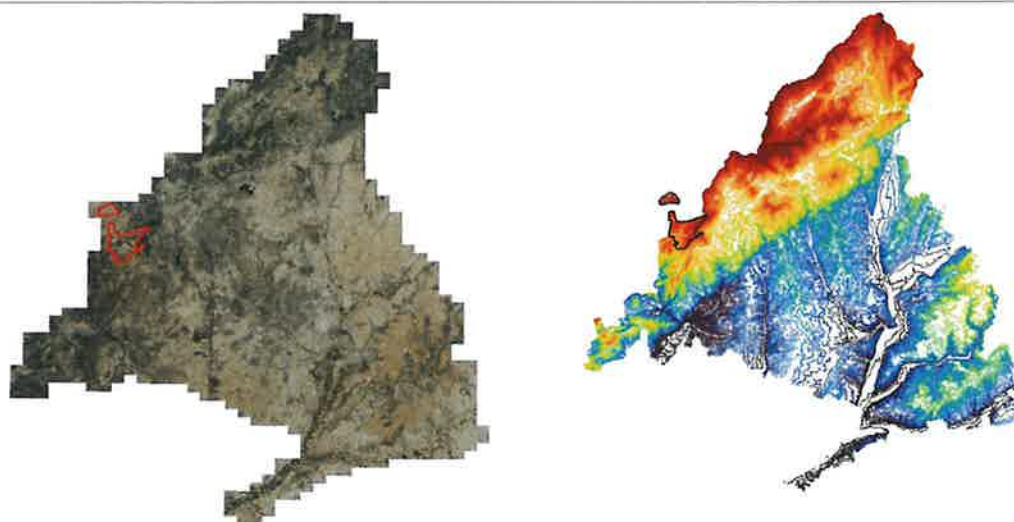


Figura 1 – Término municipal de Santa María de la Alameda sobre la Ortofoto de 2023 y relieve del territorio.
Fuente: Elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

El término municipal alberga una **población** de 1.517 habitantes (Padrón municipal 2024), con un crecimiento de 305 personas desde 2014. Su densidad de población es muy baja 20,02, siendo la de su zona de 54,17 y la de la Comunidad de Madrid de 872,79 .

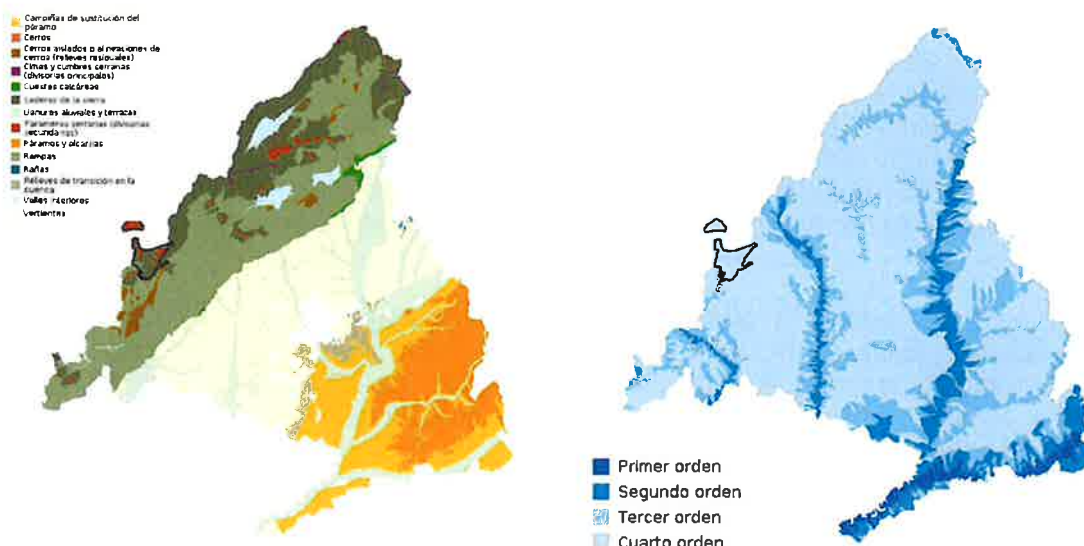


Figura 2 – Término municipal de Santa María de la Alameda en la Comunidad de Madrid: Fisiografía y cuencas hidrográficas.

Fuente: Elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

En la zonificación empleada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Santa María de la Alameda forma parte de la “Sierra Sur” a la que pertenecen 14 municipios.

El crecimiento de Santa María de la Alameda ha sido menor al crecimiento de su zona estadística y cuenta con una población más envejecida que la zona Sierra Sur y la Comunidad. El municipio estructura su actividad económica mayoritariamente en el sector servicios.

1.1 Afecciones Sectoriales²

El territorio de Santa María de la Alameda está afectado por varias figuras enmarcadas en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad:

- Al noreste del municipio cuenta con un “Área reservada para Paisaje Protegido” por el **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama**, a La Dehesa de Cepeda también le concede esta protección.
- La zona noreste también cuenta con la denominación LIC/ZEC “Cuenca del río Guadarrama” y forma parte del Plan de Gestión de RN2000 (Espacio previamente ordenado / zonificado o en el que se ha considerado que no es necesario establecer una zonificación específica).
- Tiene declarados por Ley **Montes Preservados** por “masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal” y “masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal”.
- En atención a la normativa sobre **Vías Pecuarias**, su territorio se encuentra atravesado este-oeste por la “Vereda de la Cruz Verde” y en la zona noreste del municipio cruza la “Cañada Real Leonesa”
- Zona de calidad del aire 6 “Cuenca del Alberche”
- Para el tratamiento de residuos domésticos forma parte de la Mancomunidad del Noroeste.
- Cuenta con 6 Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR).

² Las afecciones sectoriales se encuentran descritas con mayor profundidad en el Documento de Alcance.

1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial

La Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 3 que *“los municipios podrán agruparse con carácter voluntario para la gestión de servicios comunes o para la coordinación de actuaciones de carácter funcional o territorial, de acuerdo con la legislación que dicte la Comunidad, en el marco de la legislación básica del Estado”*. Asimismo, indica que *“por Ley de la Asamblea de Madrid, podrán establecer, mediante la agrupación de municipios limítrofes, circunscripciones territoriales propias que gozarán de plena personalidad jurídica”*.

En la actualidad, en la Comunidad de Madrid no hay ninguna ley vigente de comarcalización. No obstante, desde distintas áreas sectoriales se han definido ámbitos de trabajo e influencia para el correcto funcionamiento del territorio. A continuación, se describen las relaciones funcionales de los aspectos sanitario, educativo, movilidad, y servicios públicos con el fin de evaluar el impacto territorial del Avance de su Plan General de Ordenación Urbana.

1.2.1 Sanidad

La Comunidad de Madrid se configura como una única área de salud en los términos de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad. En el ámbito autonómico es de aplicación la Ley 12/2001, de 21 de diciembre, de Ordenación Sanitaria de la Comunidad de Madrid. La organización territorial de la Gerencia Asistencial de Atención Primaria se vertebra a través de siete direcciones asistenciales, a través de las cuales se gestionan los centros de salud y consultorios locales.

Cada dirección asistencial se divide a su vez en zonas básicas de salud, que son aquella delimitación geográfica más básica que sirve de referencia para la planificación y organización de los equipos de Atención Primaria. Cada zona básica de salud tiene un centro de salud de cabecera y puede tener varios consultorios locales dependientes. Comprende una población de en torno a 25.000 habitantes y, en el área rural, puede englobar distintos municipios.

Santa María de la Alameda se encuentra en la Dirección Asistencial Noroeste, y pertenece a la Zona Básica de Salud “San Lorenzo de El Escorial”, que incluye los municipios de San Lorenzo de El Escorial y Santa María de la Alameda, entre otros. El municipio cuenta con varios consultorios locales en los distintos núcleos de población. El centro de Salud que le corresponde está en el municipio de Robledo de Chavela y el hospital más cercano es el Hospital Universitario El Escorial, que se encuentra a 31 minutos en coche (aproximadamente 24,4 km) a través de la M-535 y M-505.

En transporte público no existe conexión directa entre los consultorios locales de Santa María de la Alameda hasta el CS de Robledo de Chavela. Se tarda unos 20-30 minutos en coche.

Al Hospital de El Escorial tampoco hay transporte público directo. El trayecto en coche lleva unos 25 minutos.

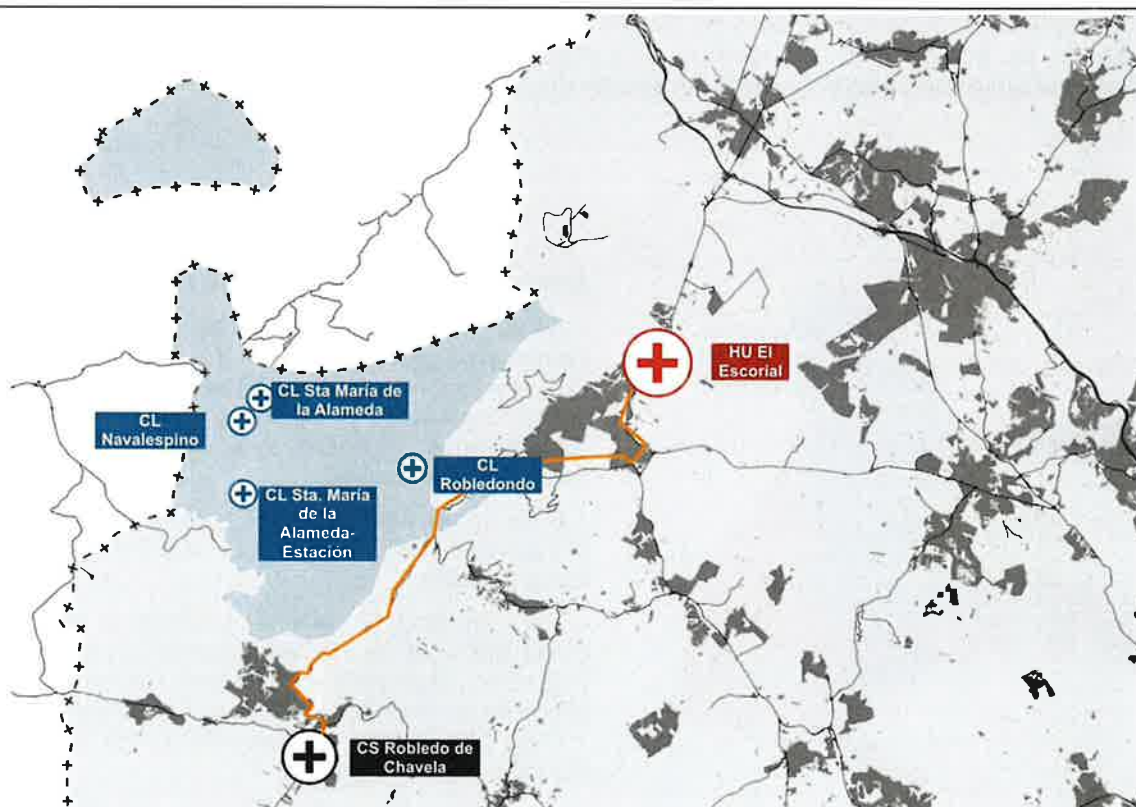
Dirección Asistencial:	Noroeste
Zona Básica de Salud:	San Lorenzo de El Escorial
Atención Primaria:	Centro de Salud “Robledo de Chavela”
Hospital de referencia:	Hospital Universitario “El Escorial”



Direcciones Asistenciales



Zonas Básicas de Salud de la DA Noroeste



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Nomenclajes y de la Consejería de Sanidad (2022)

1.2.2 Educación

En relación con el alcance del Avance del Plan General de Ordenación Urbana objeto de este informe, se ha limitado el análisis del entorno funcional educativo del municipio a las etapas no universitarias impartidas en centros públicos.

La Consejería de Educación dividió la Comunidad de Madrid en 5 direcciones de área territorial para gestionar los servicios educativos y la red de centros docentes. Esta organización territorial proviene de las antiguas subdirecciones dependientes de la Dirección Provincial de Educación de Madrid. La división en Áreas Territoriales queda definida en el Decreto 248/2023, de 11 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Educación, Ciencia y Universidades.

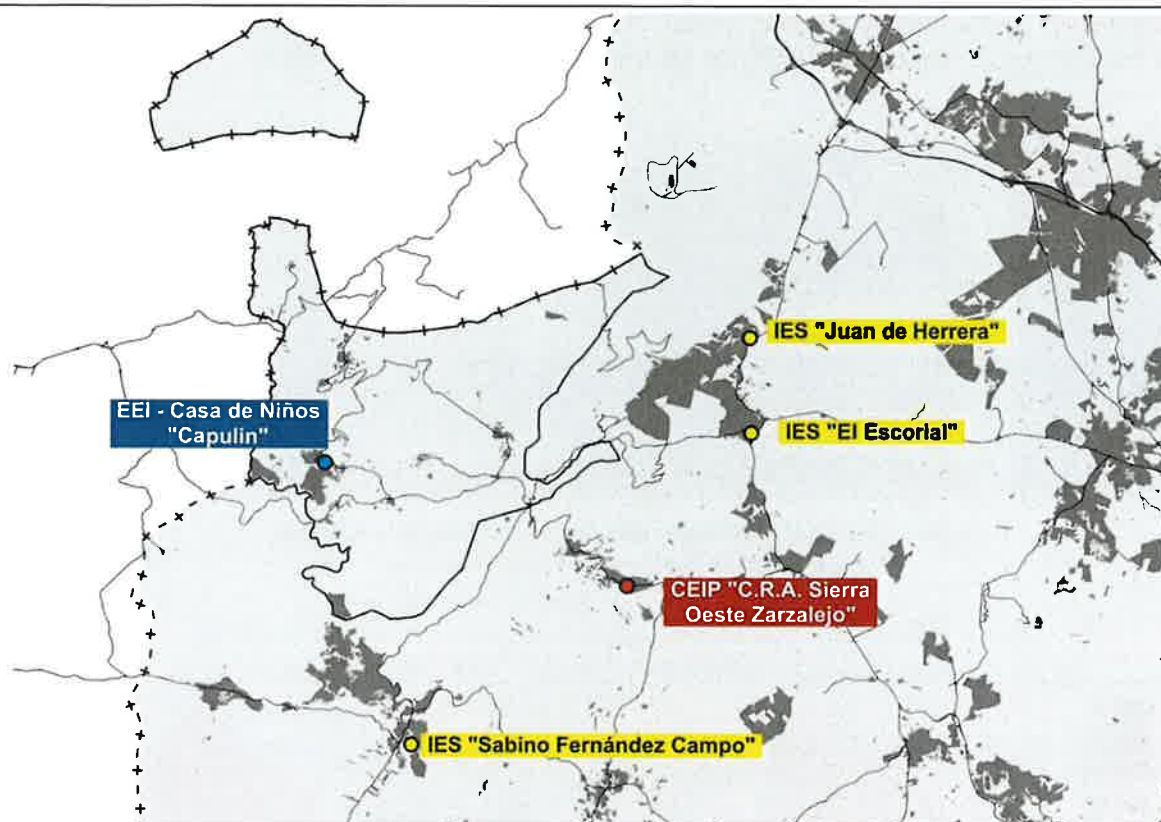
A efectos de escolarización, los centros se adscriben progresivamente desde las Escuelas de Educación Infantil (EEI) hasta los Colegios de Educación Infantil y Primaria (CEIP) y finalmente los Institutos de Educación Secundaria (IES). Esta red escolar se adapta a las condiciones de los diferentes municipios madrileños y su dinámica territorial. En el caso de poblaciones con especiales características sociodemográficas, y fundamentalmente en aquellas de carácter rural, es posible la agrupación de los centros en unidades educativas mayores para garantizar un uso efectivo de los recursos disponibles sin disminuir la calidad del servicio público de la educación. Estas unidades se denominan Zonas de Casas de Niños, en el caso del primer tramo de la Educación Infantil, y Colegios Rurales Agrupados, en el caso del segundo tramo de Educación Infantil y de la Educación Primaria. Estas agrupaciones incluyen espacios físicos en cada municipio y tienen un cuerpo común de docentes que puede rotar entre localidades.

El sistema madrileño garantiza la escolarización directa del alumnado según el sistema de adscripción ordinaria (única o múltiple) establecido entre los centros educativos de cada dirección de área territorial. Sin embargo, aunque los centros puedan adscribirse administrativamente a otros centros que imparten enseñanzas de nivel superior, la Comunidad de Madrid garantiza la libertad para elegir centro y proyecto educativo sin que el lugar de residencia condicione o limite el ejercicio de esa libertad, tal y como señala la vigente Ley 1/2022, de 10 de febrero, Maestra de Libertad de Elección Educativa de la Comunidad de Madrid. En este sentido, los porcentajes de ponderación de los criterios de admisión en los centros educativos están regulados de manera que permitan la movilidad del alumnado según la oferta de plazas disponibles.



Dirección del Área Territorial Madrid Oeste

- Santa María de la Alameda se encuentra en el Área Territorial de gestión educativa “Madrid Oeste”.
- En el primer nivel de escolarización, el municipio cuenta con la Escuela de Educación Infantil – Casa de Niños “Capulin” que pertenece a la Zona Casas de Niños-Oeste-1 (Valdemorillo).
- En el primer nivel educativo forma parte del colegio de educación infantil y primaria CP INF-PRI “C.R.A. Sierra Oeste Zarzalejo”
- Para enseñanzas de nivel superior, el alumnado de Santa María de la Alameda cuenta con el Instituto de Educación Secundaria “IES Sabino Fernández Campo - (Robledo de Chavela) - (Bilingüe), el IES Juan de Herrera - (San Lorenzo de El Escorial) y IES El Escorial - (Escorial, El) - (Bilingüe).



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de nomecalles (2022) y Consejería de Educación (2024)

1.2.3 Movilidad

La movilidad en la Comunidad de Madrid es un aspecto fundamental para el desarrollo económico y social de la región, y para la calidad de vida de los habitantes. La red de transporte público incluye el Metro de Madrid, autobuses urbanos e interurbanos y el servicio de Cercanías. El sistema de carreteras de la Comunidad se compone de una red principal de vías radiales que parten de la capital hacia diferentes puntos de la península, y una red secundaria y local que facilita el acceso a áreas suburbanas y rurales. Santa María de la Alameda se encuentra atravesada por la carretera M-505, perteneciente a la Red Principal de carreteras de la Comunidad de Madrid y las carreteras M-956, M-535, M-538 y M-954, pertenecientes a la Red Local. Asimismo, la zona norte es atravesada por la carretera provincial de Ávila AV-P-310. Por su parte, el municipio es atravesado en el suroeste por la línea férrea "Madrid-Chamartín-Clara Campoamor-Irún-Frontera Francesa, EJE 01", contando con una estación en el núcleo de población denominado "La Estación" y con un apeadero en "El Pimpollar".

El Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM) organiza la región en diferentes zonas para facilitar la movilidad interurbana. El municipio objeto de estudio pertenece a la zona tarifaria C2, que abarca numerosos municipios de la periferia de la Comunidad. Por Santa María de la Alameda discurren las líneas de autobús:

Línea	Cabecera	Terminal	Frecuencia	
665	S.L.de El Escorial	Peguerinos	L-V: 3 salidas	S-D- festivo: 2 salidas
666	S.L.de El Escorial	Las Navas del Marqués	L-V: 19:45	S-D-Festivo: No servicio

Tabla 1 – Autobuses interurbanos disponibles en Santa María de la Alameda

Según el Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024, Santa María de la Alameda tiene un tipo de movilidad de "baja". El Atlas establece un total de 515 trabajadores vinculados al municipio, de los cuales salen del municipio 389, el 75,5%, de éstos el 38,8% (200

trabajadores) se trasladan a Madrid capital. Por el contrario, 72 trabajadores entran en el municipio para trabajar, lo que supone el 14,8% de los trabajos vinculados al municipio.



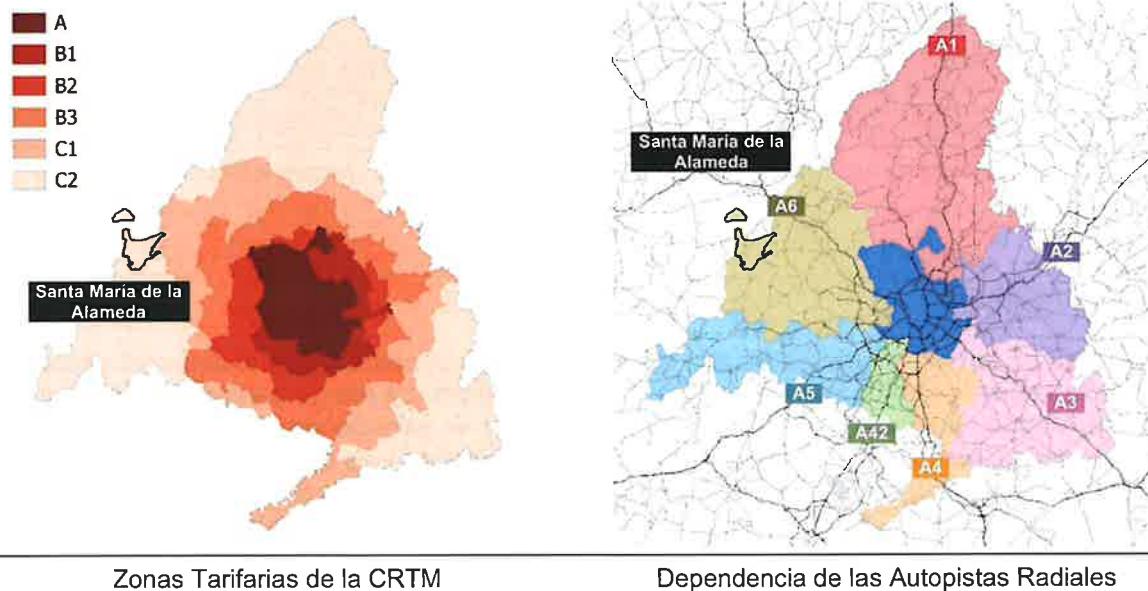
Figura 3 - Movilidad residencia trabajo de Santa María de la Alameda

Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Imagen1: Trabajadores vinculados al municipio

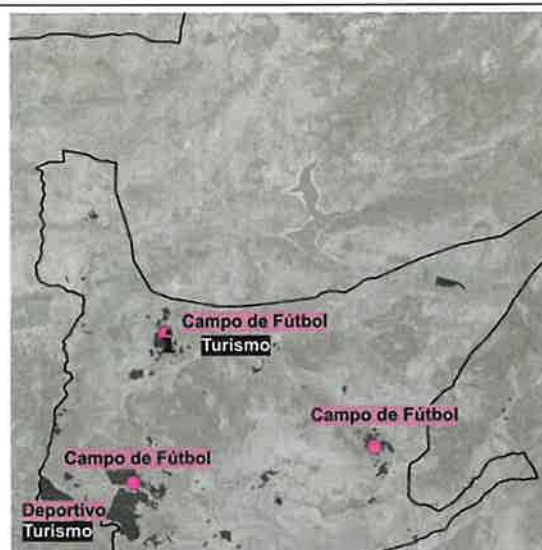
Imagen 2: Residentes en Santa María de la Alameda según su municipio de trabajo

Imagen 3: Trabajadores en Santa María de la Alameda según su municipio de residencia



Zonas Tarifarias de la CRTM

Dependencia de las Autopistas Radiales



Servicios públicos esenciales en el municipio

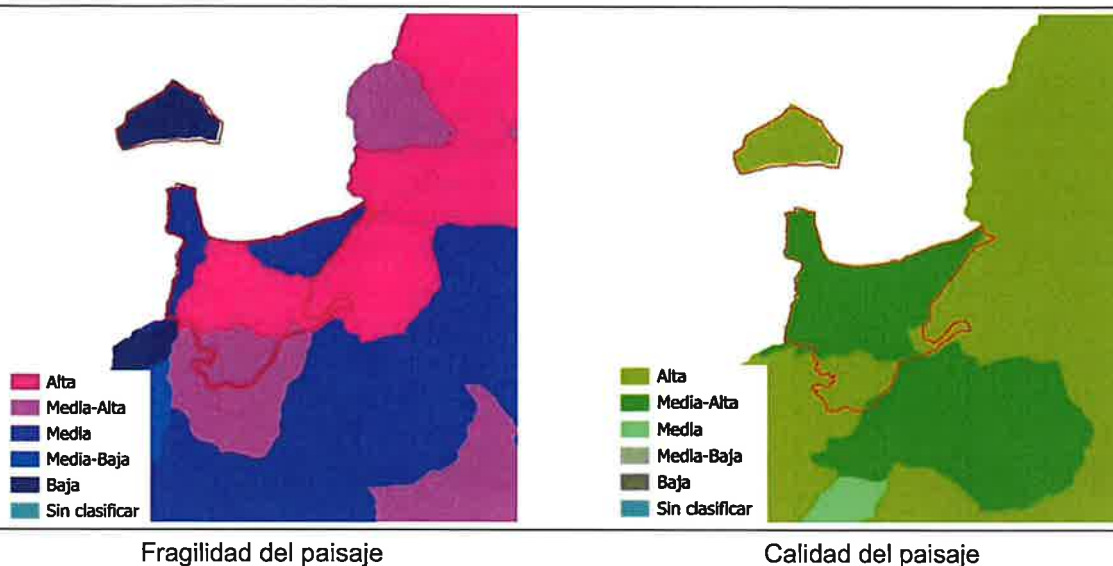
Servicios públicos: Nomecalles. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Se enumeran a continuación otros valores relevantes en el territorio que no suponen una afección sectorial].

Las **Unidades del Paisaje** son el resultado de un proyecto que la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio desarrolló en el año 1998. La delimitación de las unidades se ha realizado utilizando de forma prioritaria el criterio visual. El segundo criterio ha sido el de homogeneidad en el carácter general de la unidad en cuanto a relieve homogéneo, misma vegetación y uso o elementos antrópicos.



Unidades del paisaje



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

Las unidades se han agrupado por cuencas hidrográficas. Por calidad ambiental se entiende el mérito o valor de un recurso para ser conservado. El fin es alcanzar una ordenación de las unidades de paisaje por su mérito para ser conservadas. La fragilidad visual es la expresión del grado de deterioro que un paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.

La mayor parte del territorio de Santa María de la Alameda pertenece a la cuenca del Alberche, y una pequeña porción en el este a la del Guadarrama. Dentro del término municipal se distinguen las siguientes unidades de paisaje:

- A01 – La Cepeda (Cuenca del Alberche), caracterizada por cimas y cumbres serranas: mesetas, parameras y plataformas; navas; Laderas de la Sierra: laderas. En cuanto a vegetación predominan el pastizal de altura y matorrales de leguminosas.
- A02 – El Pimpollar (Cuenca del Alberche), caracterizada por piedemontes tipo depresión-corredor: rampas; rampas escalonadas; Cerros aislados o alineaciones de cerros: laderas; Laderas de la Sierra: cuevas y vertientes; laderas; Parameras serranas: mesetas, parameras y plataformas, y vegetación de matorrales de leguminosas; roquedos con especies arbóreas dispersas y pinar de pino negral.
- A03 – Santa María de la Alameda (Cuenca del Alberche), sus elementos fisiográficos son Laderas de la Sierra: laderas; gargantas; parameras serranas: mesetas, parameras y plataformas; con vegetación de tipo pastos mesofíticos con roca, arbustos y árboles; Jarales; Matorral acidófilo de pequeña talla; Matorrales de leguminosas; Pinar de pino albar; Pinar de pino negral.
- A04 – Valle medio del Río Cofio (Cuenca del Alberche), se caracteriza por Piedemontes tipo depresión-corredor: rampas; rampas escalonadas; cuevas y vertientes; Cerros aislados o alineaciones de cerros: laderas; Laderas de la Sierra: laderas y entre su vegetación se encuentra el roquedo con pasto y matorral; Pinar de pino negral; Pinar de pino piñonero.
- A06 – Robledo de Chavela (Cuenca del Alberche), su fisiografía se compone de piedemontes tipo depresión-corredor: rampas; cuevas y vertientes; navas; Cerros aislados o alineaciones de cerros: laderas; Laderas de la Sierra: laderas
- G06 – El Escorial (Cuenca del Guadarrama), se caracteriza por Laderas de la Sierra: laderas; Piedemontes tipo rampa: rampas; rampas escalonadas; navas y recubrimientos de piedemonte. Su vegetación son pastos xerofíticos; Matorrales de leguminosas; Pinar de pino albar; Rebollares.

La **fragilidad del paisaje** va de Baja a Alta, y su calidad de Media – alta a Alta.

1.3.2 Sector primario

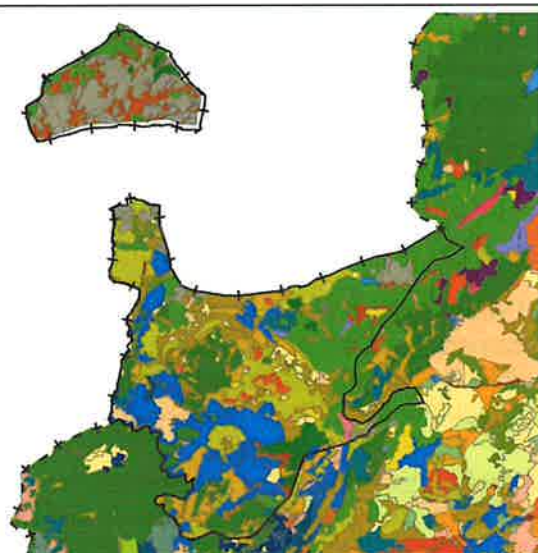
La **comarcalización agraria** vigente, parte del proyecto promovido por el Ministerio de Agricultura, donde se establecen 326 comarcas agrarias para todo el territorio español. Representan áreas con una cierta homogeneidad en su potencial productivo y sistemas de cultivo y aprovechamiento agrario, y en su desarrollo económico. Tienen relación con la aplicación de medidas de la Política Agraria Comunitaria (PAC). En la Comunidad de Madrid, existen 6 comarcas agrarias: Lozoya Somosierra, Guadarrama, Área Metropolitana, Campiña, Sur Occidental y Las Vegas.



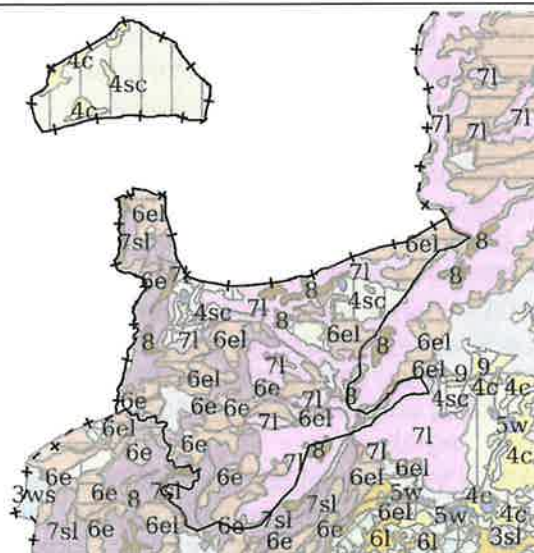
Comarcas forestales



Comarcas agrícolas



Mapa del terreno forestal de la CM



Clases agrológicas de la CM

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

Santa María de la Alameda pertenece a la comarca agrícola "**Guadarrama**", ubicada al oeste de la Comunidad de Madrid, donde la Sierra de Guadarrama se prolonga en la de Malagón. En ella destacan los ríos Guadarrama y Manzanares, y los embalses de Manzanares El Real, La Jarosa, Navacerrada y Las Nieves. Al descender en altitud encontramos zonas adehesadas y de monte bajo, en las que la tradición ganadera ha dado lugar a pastos de alta calidad. Gracias a estos pastos y a las condiciones en las que se crían las cabezas de ganado, la actividad ganadera destaca por encima del resto de actividades.

Las **clases agrológicas** indican el uso agrario y resistencia, la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para generar cultivos, pastos y/o bosques manteniendo su nivel productivo sin que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Las clases que afectan a Santa María de la Alameda son las siguientes:

- Clase 9: Zonas urbanas. Vías de comunicación, parques, etc.
- Clase 8: Tierras con limitaciones que eliminan toda posibilidad de uso agrario comercial y limitan su uso a áreas de recreo y esparcimiento, reservas naturales o entornos paisajísticos.
- Clase 7 (7l,7sl): correspondiente a las tierras con limitaciones muy severas que hacen inadecuadas para la actividad agrícola y restringen su uso a pastizales, bosques o áreas naturales.
- Clase 6 (6e, 6el): Tierras con limitaciones severas que normalmente las hacen inadecuadas para la actividad agrícola y que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
- Clase 5 (5w): Tierras con bajo o nulo riesgo de erosión, pero con otras limitaciones, difíciles de eliminar, que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
- Clase 4 (4c, 4sc): Tierras con limitaciones muy severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren complejas técnicas de manejo.
 - o l: condiciones desfavorables para el uso de maquinaria.
 - o s: Suelos con algunas características adversas en la zona de desarrollo radical.
 - o e: suelos susceptibles de erosión o que han sido erosionados.
 - o w: riesgos de inundación o mal drenaje
 - o c: desfavorables condiciones climáticas

Las clases predominantes son la 6 y la 7. No hay clase 2 que son las tierras de más alto valor agrícola de la Comunidad de Madrid.

Las **comarcas forestales** de la Comunidad de Madrid se definen en la Orden 4634/2006, de 29 de diciembre, BOCM 23/01/2007, por la que se modifica la distribución territorial de las comarcas forestales. Santa María de la Alameda pertenece a la comarca forestal de El **Escorial**, con un total de 30.247 ha de superficie forestal, lo que supone el 83,3% del territorio, del cual, el 57,3% está protegido.³ El mapa del **terreno forestal** incluye información sobre el tipo de vegetación, tipo de uso y clasificación. En Santa María de la Alameda se puede observar que predomina en superficie la vegetación herbácea, de matorral, arbórea de coníferas y arbórea de frondosas.

1.3.3 Patrimonio Cultural

En materia de Patrimonio Histórico y Cultural, son de afección la Ley 16/1985, de 15 de junio de Patrimonio Histórico Español, el RD 111/1986, de desarrollo parcial de dicha Ley; y la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En Santa María de la Alameda existen un gran número de elementos o conjuntos integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, se presenta un Catálogo dividido en dos tomos en el Avance, haciendo referencia a la Ley de Patrimonio Histórico de la CM ya derogada, por lo que deberá subsanarse y adaptar las fichas y la memoria a la nueva Ley y de conformidad con la "Instrucción para la Redacción de Catálogos de Planeamiento".

En el Catálogo de bienes y espacios protegidos del Avance se recogen los siguientes yacimientos arqueológicos o paleontológicos:

- Puerto Malagón
- Las Lastras
- Laminejo
- El Castrejón
- Nevazo de la Pulga
- Cañada Real Leonesa
- Casco Histórico de la Cereda

³ Área de Desarrollo del Plan Forestal. *Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid. Serie Técnica del Medio Natural N° 1*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Abril 2007.

- Molino del Tío Lázaro
- Fortín Malagón-3
- Calera del Río Cofio

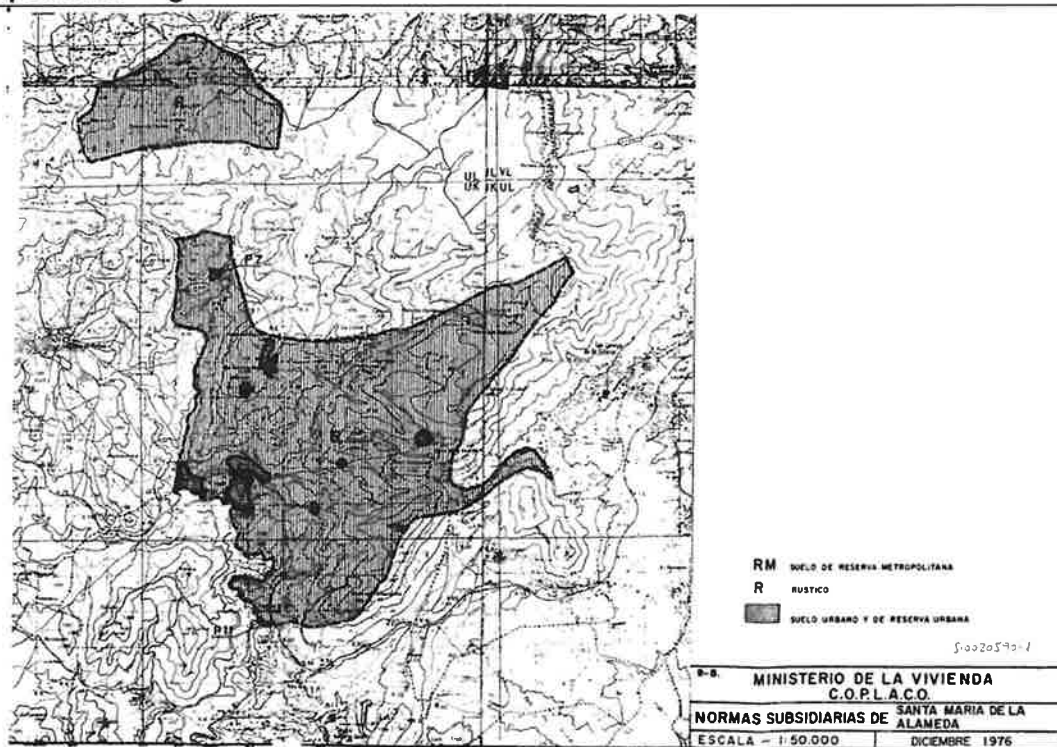
A través del Decreto 52/2006, de 15 de junio, se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Territorio Histórico, el Real Sitio de San Lorenzo de El Escorial por el ámbito delimitado por la Cerca Histórica de Felipe II. Una pequeña parte de Santa María de la Alameda se encuentra incluido en dicha delimitación.

No se encuentran árboles singulares declarados por Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, aprobado por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo en Santa María de la Alameda.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el término municipal de Santa María de la Alameda está constituido por las Santa María de la Alameda cuenta con unas Normas Subsidiarias Y Complementarias aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del área Metropolitana de Madrid, el 9 de mayo de 1977 (BOP 5 de julio de 1977).

Expediente originario - Normas Subsidiarias 1977



Instrumento	Normas Subsidiarias (Planeamiento General)
Incidencia	Originario
Fase de tramitación	Aprobación definitiva
Acuerdo de aprobación definitiva	09/05/1977 (BOP 05/07/1977)

Tabla 2 – Planeamiento originario NNSS

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

Clasifican la totalidad del suelo del término como **Suelo Rústico, Suelo de Reserva y Suelo Urbano.**

En el suelo urbano se distingue:

- 1) Casco antiguo

2) Ensanche

3) Suelo con ordenación aprobada

En el **suelo de reserva** se diferencia entre Suelo de Reserva Urbana y Suelo de Reserva Metropolitana, no se delimita ninguna superficie de esta última clase de suelo.

Suelo rústico, descrito en la Normas urbanísticas como sigue: "se integra 1º por las superficies del término municipal no comprendidas en las categorías anteriores. 2º Las superficies comprendidas en los sectores de Reserva Urbana y Metropolitana, en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales o Especiales que prevén sus normas específicas.

Clasificación del Suelo**Correspondencia con la LSCM**

Suelo Urbano	Casco Antiguo	SUC
	Ensanche	SUC
	Ordenación Aprobada	SUZS
Suelo de Reserva	Urbana	SUZS
	Metropolitana	SUZS
Suelo Rústico	Resto	SUZNS
	Suelo de Reserva No Desarrollado	SUZNS
	**	

Tabla 3 - Clasificación actual.

Fuente: Elaboración propia con datos de la MI del Avance y SIT

**en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales o Especiales que prevén sus normas específicas

Aplicando la Disposición Transitoria Primera: régimen urbanístico del suelo de la LSCM, se obtienen las siguientes superficies y porcentajes (sin tener en consideración afecciones sectoriales que declaren inmediatamente como Suelo No Urbanizable Protegido determinados suelos):

Clase de Suelo	Ha	%
SU	175,99	2,32
SUZS	28,08	0,37
SUZNS	7365,47	97,30
SNUP	0	0
Total	7569,54	100

Tabla 4 – Clasificación del suelo aplicando la DT1 LSCM: superficies y porcentajes.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de GDUR y SIT

Desde su aprobación definitiva, las NNSS han sufrido varias modificaciones, cuyo listado se detalla en la siguiente tabla:

Modificaciones	Doc.	Fecha AD	F. BOCM
Uso Hostelero	NNCCSS	13/02/2001	12/03/2001
Ordenanzas RU3 RU4	NNCCSS	18/05/2010	25/06/2010

Tabla 5 – Modificaciones de Planeamiento aprobadas definitivamente vigentes

Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo, SIT

Se han aprobado definitivamente los siguientes instrumentos de desarrollo del plan:

Sector / Polígono	Doc.	F. Acuerdo	F. BOCM
PP Río Cofio Fase 4 (Términos de Robledo de Chavela y Santa María de la Alameda)	PP	20/12/1988	20/01/1989
Plan de Ordenación Núcleo de Población Umbría de los Gallegos	PONP	20/12/1988	20/01/1989
PE Temático Obras Depuración de Aguas Residuales	PET	02/10/1990	26/10/1990
PE Temático Obras de Saneamiento y Depuración	PET	26/07/2001	24/08/2001
Red de Abastecimiento y Saneamiento de la Urbanización El Pimpollar	PEI	27/03/2025	10/04/2025

Tabla 6 – Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente

Fuente: SIT

2.1 División del suelo en el planeamiento vigente

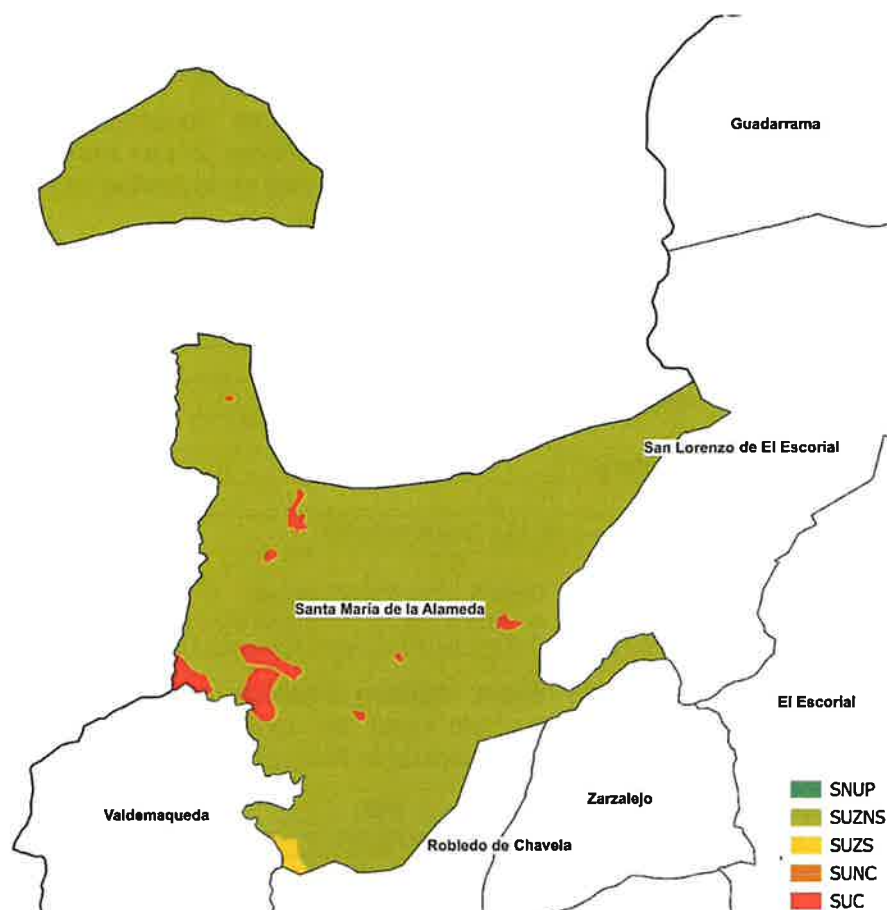


Figura 4 – Clasificación del suelo vigente (originario y modificaciones)

Fuente: Elaboración propia a partir del SIT, sin tener en cuenta afecciones sectoriales

2.1.1 Suelo Urbano

La clasificación de Suelo Urbano comprende las siguientes zonas, que en las Normas Particulares denomina "Sectores", dentro de los cuáles hay polígonos. A su vez cada polígono tiene asignada una "tipología de uso": RU4, MC1, etc.

- 1) Casco antiguo: *Está constituido por los polígonos de los planos de zonificación, cuya delimitación se justifica por corresponder al área central del actual casco o núcleo primitivo de la población.*
- 2) Ensanche: *Está constituido por suelo urbanizado o semiurbanizado, sujeto al régimen de tipologías previsto en las Normas, que puede ser desarrollado directamente o, en su caso, previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización o Estudio de Detalle.*
- 3) Suelo con ordenación aprobada: *Está constituido por las superficies para las que existe una ordenación urbanística aprobada definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.*

De esta categoría en las NNCCSS se hace mención al **polígono 11**, se entiende que en base al PP Río Cofio (que afecta también a Robledo de Chavela) aprobado por Acuerdo de la COPLACO el 28/10/1968 y publicado el 15/01/1969, sin embargo, no se encuentra reflejado en los planos.

Sector	Número	Polígono	Tipología de Uso	LSCM
Casco Antiguo	1	Casco Antiguo Santa María de la Alameda	RU-4	SU
	2	Casco Antiguo Navalespino	MC-1	SU

3	Casco Antiguo Robledondo	MC-1	SU
4	Casco Antiguo	RU-4	SU
5	Casco Antiguo	RU-4	SU
7	Casco Antiguo	RU-4	SU
*6	Ensanche	RU-3	SU
*8	Ensanche	RU-3	SU
*9	Ensanche	RU-3	SU
*10	Ensanche	RU-3	SU
11	O. Aprobada Río Cofio	RU-2	(no ejecutado)

Tabla 7 - División del SU según las NNSS

Fuente: SIT

**Se deberá redactar y aprobar un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias. Solo se han tramitado dos ED en desarrollo del P1. (Debe tenerse en cuenta que el uso del ED no coincide con la vigente LSCM)*

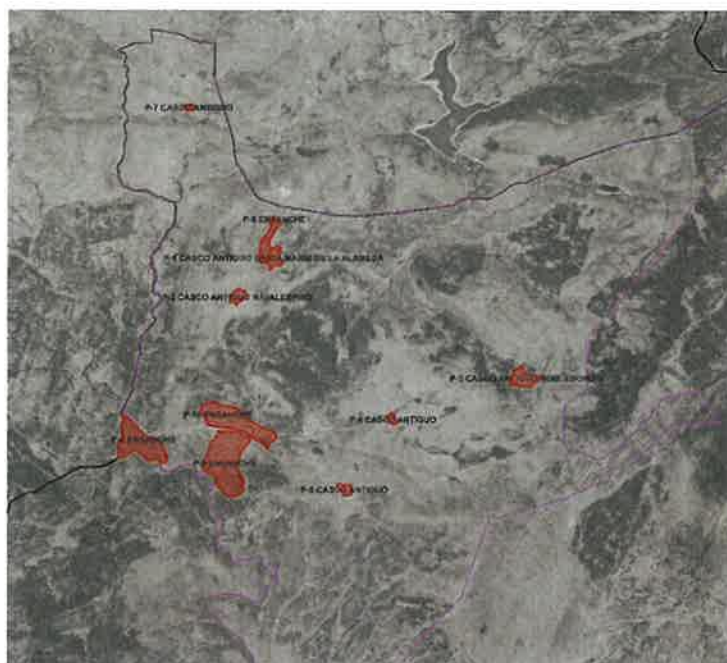


Figura 5 –Suelo Urbano

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SIT

2.1.2 Suelo de Reserva

Si bien en las normas urbanísticas se definen dos categorías de Suelo de Reserva;

Suelo de reserva Urbana: “Está constituido por aquellas superficies cuya calificación y desarrollo exigen la previa redacción de Plan Parcial, bien por carecer de urbanización, bien por sus especiales características de zonificación. Hasta el momento de aprobación definitiva del PP correspondiente, se mantendrá la calificación de Suelo Rústico.”

Suelo de reserva Metropolitana: “Está constituido por las superficies definidas en los planos de zonificación, destinadas a la constitución, en colaboración con los municipios, de un sistema de protección de comunicaciones, paisajes, ambiente e instalaciones indispensables para las necesidades metropolitanas. Se calificará y desarrollará, en su caso, mediante la redacción y aprobación de Planes Especiales de protección de comunicaciones, paisajes u otras finalidades análogas.”

Las Normas Subsidiarias vigentes no delimitan ningún ámbito de esta clase de suelo.

2.1.3 Suelo Rústico

Todo el Suelo que no es Urbano está clasificado como Rústico. Sin embargo, tras la aprobación de diversos instrumentos de desarrollo (tal y como se ha recogido en la tabla 7 de este informe), en terrenos de esta clase se localizan:

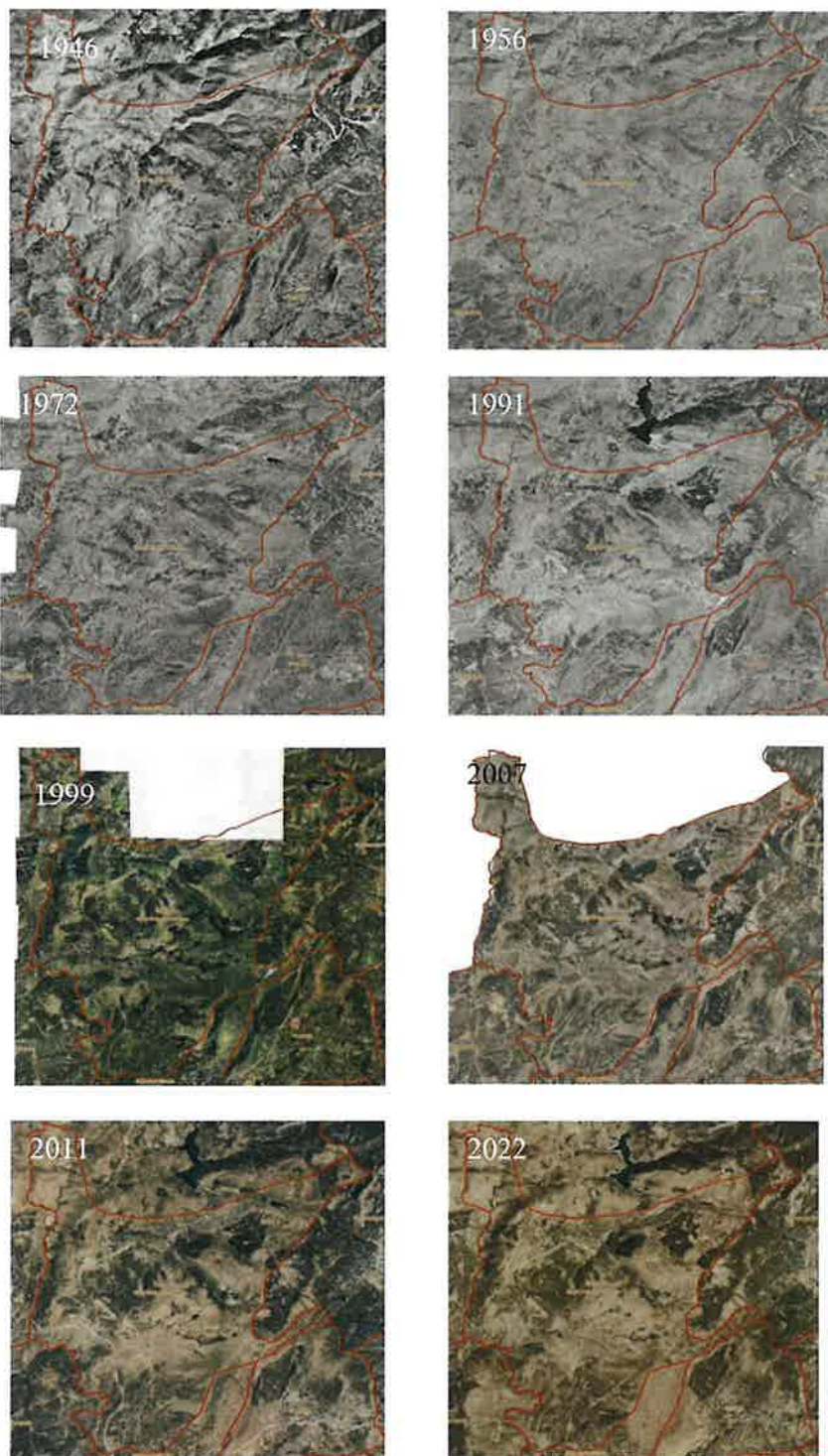
- El ámbito denominado Umbría de los Gallegos. Esta urbanización está incluida en la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid. Con fecha 20 de diciembre de 1998, la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó definitivamente el Plan de Ordenación del Núcleo de Población de la actuación ilegal "Umbría de los Gallegos", y su ordenanza asociada es Residencial - Agropecuario.
- Al sur del municipio, se aprobó el Plan Parcial Río Cofio Fase 4, con fecha de Acuerdo de 04/02/1986 y publicado el 19/02/1986. Este sector no se ha desarrollado, manteniéndose los terrenos en estado natural.



Ilustración 2 – SUZNS

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del SIT

2.2 Grado de desarrollo del planeamiento vigente



Fuente: *Inf* Ilustración 3 - Sucesión de ortofotos histórica *lad de Madrid*

En el siglo XII Santa María de la Alameda se ve afectada por la expansión segoviana motivada por intereses ganaderos. El municipio agrupa una serie de pequeños poblamientos que debieron surgir como implantación humana de carácter pastoril y forestal. El imposible desarrollo agrícola y la necesidad de una economía ganadera parecen haber sido las causas de los asentamientos tan diseminados.

El primer censo conocido data de 1528, se cuentan 92 vecinos repartidos entre Santa María de la Alameda, Navalespino, Robledondo, La Hoya, La Paradilla y Las Herreras.

En las últimas décadas del siglo XVI, hay cierta prosperidad con la construcción del Monasterio de El Escorial, pues se explotaron canteras de mármol, cercanas al puente de La Aceña, así como madera de La Cepeda y se construyó una pequeña presa aneja a la del Tobar para el abastecimiento de aguas.

Santa María de la Alameda padeció mucho en la Guerra Civil, lo que le hace formar parte de las regiones devastadas, artífice de la reconstrucción. El trazado urbano previo contaba con un espacio rectangular, la plaza de la Constitución, donde se sitúan la Iglesia y el Ayuntamiento. A este espacio llegan 4 calles. A mediados del siglo XX se realizan diversas edificaciones de usos públicos, así como las obras de urbanización del casco de Santa María de la Alameda, incluida la red de agua.

En estos años, debido a la existencia del ferrocarril y la construcción de carreteras que unen los caseríos, se comienza a desarrollar la colonia del barrio de La Estación, donde se edifican hotelitos en torno a la carretera que lleva a Santa María de la Alameda.

En los ochenta se produce un cambio en las actividades económicas de la población, según los censos disponibles en 1981 hay unas 1500 viviendas y en 1991 el municipio ya superaba las 1600 viviendas y la proporción de viviendas secundarias era del 80%.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias de 1977, todavía vigentes y de carácter genérico, han propiciado un crecimiento anárquico, sin infraestructura urbanística y sin licencias.

Se desarrollan las urbanizaciones del suroeste en los años 50s y 60s en el propio Barrio de La Estación y en los años 70s y 80s, urbanizaciones como El Pimpollar, La Parra, Las Juntas, Umbría de los Gallegos y Los Molinos. También aparecen construcciones alrededor del Casco Urbano.

Como se indica en la página 13 del documento de información urbanística del Avance *“El núcleo de Santa María de la Alameda conserva todavía una estructura urbana rural si bien con crecimiento de viviendas unifamiliares al Oeste. El crecimiento más anárquico de la colonia veraniega se concentró en el suroeste del término aprovechando la proximidad de la estación de ferrocarril. Su establecimiento fue posterior a los años 50-60 en el propio núcleo de La Estación, para desarrollarse sin control en los 70-80 en urbanizaciones como El Pimpollar, La Parra, Las Juntas, Umbría de los Gallegos, etc., todas ellas con poco interés arquitectónico y con graves problemas urbanísticos. El resto de asentamientos del municipio continúan intactos excepto por algunas actuaciones puntuales.”*

Sobre el grado de desarrollo del planeamiento vigente se indica en la pg. 138 del documento de información urbanística *“el planeamiento vigente no establece previsiones de crecimiento fuera de la consolidación y remate de los tejidos existentes (sectores de casco y ensanche), dado que no define Suelo de Reserva.*

En consecuencia la demanda de desarrollo de las últimas décadas se materializó en crecimientos al margen del planeamiento: bien mediante construcciones en parcelas adyacentes a los núcleos en suelos que estaban clasificados como rústicos, bien mediante reparcelaciones, que obviaron cualquier tipo de cesión de suelo que no fuera viario. Por tanto los polígonos definidos por las Normas sí se desarrollaron, aunque en su mayoría al margen de una regulación específica de ordenación.”

Por lo que se concluye que se han desarrollado los polígonos al margen de su regulación específica.

De los polígonos del Ensanche (6;8;9;10) para los que las NNUU indicaba que “se deberá redactar y aprobar un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias.” Sólo se aprobaron dos ED referidos al P-10.

2.3 Diagnóstico del planeamiento vigente

En el Avance se indica por tanto el crecimiento desordenado de los núcleos de población

“A partir de la década de los 70-80 comienza a haber un desarrollo sin control en torno al núcleo original de La Estación, en urbanizaciones al oeste como El Pimpollar, la de mayor tamaño, y la urbanización ilegal de Molino Nuevo al norte de la anterior, ambas en el límite del término municipal. Todos estos crecimientos adolecen de servicios y de interés arquitectónico, si bien se aprovechan de las buenas comunicaciones con su entorno. La parcelación es irregular conformando manzanas con fondos de saco y viarios con deficiente sección. Existen varias calles con una deficiente urbanización.”

En cuanto a las tipologías *“Tras el análisis de las construcciones existentes se han identificado los siguientes tipos edificatorios:*

1. Edificación residencial:

- i) Vivienda Tradicional/Rural (Siglo XVII – Principios del siglo XIX).*
- ii) Vivienda Urbana (Finales del siglo XIX – Principios del siglo XX).*
- iii) Viviendas reconstruidas tras la Guerra Civil (Plan de Regiones Devastadas 1940-1950).*
- iv) Nuevas Tipologías de vivienda (Finales del siglo XX – Principios del siglo XIX).*

2. Edificación agropecuaria.”

Sobre los Equipamientos: *“A modo de síntesis podemos decir que el tipo de crecimiento desarrollado en los últimos años, sin ningún tipo de ordenación reglada, ni cesiones ni estándares dotacionales, conlleva un cierto déficit de equipamientos que el presente PGOU intentará evaluar y paliar en el modelo urbano y territorial que se proponga.”*

En lo referente a los Espacios Libres Públicos en la misma pg. se indica *“Si bien los alrededores de los núcleos de Santa María de la Alameda cumplen sobradamente la función de espacios libres, detectamos en igual medida que con los equipamientos, la ausencia de una planificación necesaria de los mismos al servicio de la población.”*

Sobre las Vías urbanas: *“El espacio urbano en los núcleos de Santa María de la Alameda no está claramente diferenciado en dominio público (calles, plazas espacios públicos) y privado (solares edificables), sino que en muchas ocasiones se encuentran mezclados a falta de límites claros entre ambos.*

En relación a las vías urbanas del municipio se pueden distinguir dos tipos bien diferenciados: 1) los núcleos por los que discurre una travesía urbana, y 2) el resto. Se consideran travesías aquellas vías públicas del núcleo ligadas a la infraestructura viaria de carreteras y la conexión de los núcleos con éstas. Los núcleos del municipio por los que transcurre una travesía son: Santa María de la Alameda, La Estación y Robledondo.

El 65% de la superficie de los núcleos urbanos del municipio se encuentra pavimentada con asfalto o cemento, esté último en muchas ocasiones se encuentra rayado, que lo hace menos resbaladizo. Las zonas perimetrales de los núcleos más pequeños, La Hoya, La Paradilla, Las Herreras y Navalespino, presentan el mayor número de vías sin pavimentar, es decir, caminos de tierra.”

Sobre la Vivienda, en la pg. 136 del documento de información urbanística: *“Según los datos de la Dirección General del Catastro existen en Santa María de la Alameda un total de 1.826 viviendas, no distinguiéndose en estos datos cuántas de ellas son viviendas principales, cuántas viviendas secundarias y cuántas están vacías.*

Para poder calcular este dato de la forma más precisa posible, se ha recurrido al Censo de Población y Vivienda del año 2011, el más reciente disponible. En él, se indicaba que el 21% de las viviendas del municipio eran viviendas principales, un 63% viviendas secundarias ligadas a segundas residencias, especialmente de población procedente del área metropolitana de Madrid y, por último, un 16% de las viviendas se encontraban vacías."

"Como resultado se obtiene que existen 383 viviendas principales, 1.150 viviendas secundarias y 292 viviendas vacías en el municipio de Santa María de la Alameda, quedando muy patente su papel como municipio de segundas residencias."

"Desde el punto de vista territorial, las Normas Subsidiarias del 77 no distinguen los distintos valores ambientales del término, regulándolo todo de igual manera, como Suelo Rústico, siendo necesaria una regulación específica para cada ámbito."

Es por tanto de todo punto de vista necesario la redacción de un Plan General que dé cumplimiento a la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid y que recoja lo edificado al margen del planeamiento y proteja los recursos naturales y patrimoniales del municipio."

"Los usos urbanos existentes en el municipio se estructuran con una clara división funcional territorial:

- Residencial (La Estación, El Pimpollar, Santa María de la Alameda)
- Agropecuario (Robledondo, La Hoya, Las Herreras y Navalespino)
- Dotacional (Santa María de la Alameda y Robledondo)

En las edificaciones construidas en los distintos núcleos de población, así como en los sucesivos crecimientos que componen el municipio, el uso predominante es el residencial. Este uso se encontraba vinculado con la actividad económica de la agricultura y la ganadería (actualmente en menor medida), formado por viviendas de tipología tradicional a las que se anexaban edificaciones auxiliares de uso agropecuario doméstico. Hoy en día, a excepción de los pequeños comercios de uso local en pequeños locales de planta baja, el uso de las edificaciones es totalmente residencial, estructurada en el espacio urbano mediante un sistema de espacios libres y equipamientos."

La implantación del ferrocarril a finales del siglo XIX provocó la creación de nuevas urbanizaciones de uso totalmente residencial, que hoy en día conocemos como los núcleos de La Estación y El Pimpollar. En cambio, el resto de núcleos de carácter primigenio, Santa María de la Alameda, Navalespino, Robledondo, Las Herreras, La Hoya y La Paradilla, presentan una mezcla de usos, residencial y agropecuario, resultado de su origen basado en la actividad ganadera."

2.4 Planeamiento de los municipios colindantes

San Lorenzo de El Escorial limita por el este con Santa María de la Alameda. En el municipio se encuentra el Paraje Pintoresco Pinar de Abantos y Zona de la Herrería del Real Sitio de San Lorenzo del Escorial. La mayor parte de la extensión del municipio está protegida por sus valores ambientales. El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1999. Clasifican el suelo en urbano, en apto para urbanizar y no urbanizable, dentro de este último se diferencia el Suelo No Urbanizable Común y el Especialmente Protegido. Esta clase de suelo con protección es la que limita con Santa María de la Alameda.

Las previsiones totales que se plantean en las Normas Subsidiarias son de 9.710 viviendas en total en el municipio si se realizan todas las actuaciones previstas y en relación con este dato plantea la población máxima de saturación del modelo en unos 24.500 habitantes.

A fecha de 2024 la población contabilizada con los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid es de 18.735 habitantes. El municipio cuenta con varias Unidades de Ejecución y Sectores Residenciales sin desarrollar.

Zarzalejo linda por el este en unos 3 km. La mayor parte de la superficie del municipio cuenta con algún tipo de protección. Cuenta con las Normas Subsidiarias aprobadas el 19 de junio de 1986,

publicadas en el BOCM el 12 de agosto de 1986 La totalidad del suelo se clasifica en Urbano y No Urbanizable, dentro de esta último se delimita el protegido. Se prescinde del Suelo Urbanizable. Por la DT1ª de la LSCM, el SNU a secas, o común, se considera SUZNS, precisamente es esta clase de suelo la que limita con Santa María de la Alameda. En las Normas se plantean unas 200 viviendas extra, en la actualidad aún quedan suelos por desarrollar tanto de uso residencial como industrial.

Robledo de Chavela linda con el municipio por el sur. Su territorio está afectado por varias figuras de protección. El planeamiento vigente está constituido por las Normas Subsidiarias, aprobado por Acuerdo de 20 de diciembre de 1990, publicado en el BOCM de 14 de febrero de 1991.

Se clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, a su vez dividido en Común y Protegido, esta última clase de suelo es la que limita con el municipio objeto de estudio. Se plantean 1723 nuevas viviendas entre Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Aún quedan ámbitos y sectores Residenciales por desarrollar.

Valdemaqueda se encuentra al límite suroeste del municipio. Todo su territorio está incluido en la ZEPA ES0000056 Encinares del río Alberche y río Cofio, además de otras figuras de protección.

Le aplican las Normas Subsidiarias aprobadas por Acuerdo el 11 de abril de 1996 publicado en el BOCM el 24 de abril de 1996. Clasifican el suelo municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable. Se considera una zona con densidad de población muy baja.

La propuesta tiene una capacidad teórica de 1.101 viviendas, de las cuales se cuantifican 650 existentes y se prevén 146 nuevas viviendas en Unidades de Ejecución y 100 en Suelo Apto para Urbanizar. Quedan varias Unidades de Ejecución y SAU por desarrollar.

			Valdemaqueda		Robledo de Chavela	Zarzalejo	San Lorenzo de El Escorial	Santa María de la Alameda
Revisión de planeamiento			Avance					*
Planeamiento Vigente			NNSS		NNSS	NNSS	NNSS	NNSS
Año de aprobación			1996		1990	1986	1999	1977
Superficie del municipio (km ²)			51,73		94,22	20,19	56,40	75,71
nº viviendas INE			857		3.478	1.221	9.925	1.946
SU	SUC	%	2,21	1,59	5,54	4,04	8,51	2,32
	SUNC	%	0,12	0,10	0,21	-	0,09	-
SUZ	SUZS	%	0,01	0,30	0,37	-	1,18	0,37
	SUZNS	%	-	-	24,66	24,42	0,71	97,30
SNUP			%	95,99	98,01	69,22	71,54	89,50

Tabla 8 – Comparación del planeamiento de los municipios colindantes

* en proceso de revisión del planeamiento

Fuentes: Planeamiento vigente: GDUR; Superficie del Municipio: Almudena (Banco de datos) Territorio y Climatología: Condiciones ambientales: extensión (2023); nº viviendas existentes INE: Censo de población y vivienda 2021: Total viviendas convencionales; SU, SUZ y SNUP: SIT.

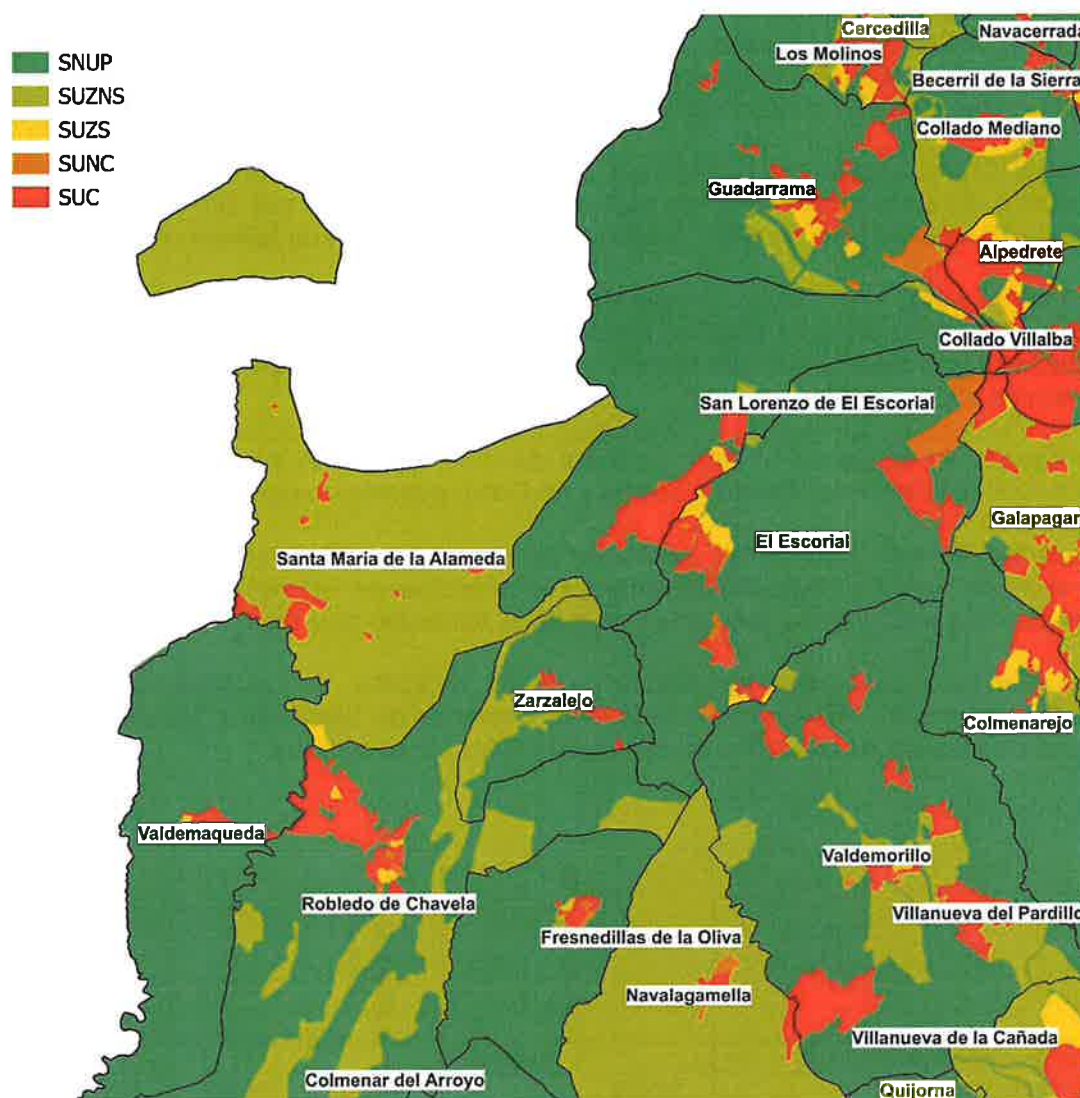


Figura 6 – Clasificación del suelo de los municipios colindantes (según DT 1 de la LSCM)

Fuente: SIT

Lo habitual en estos municipios es encontrar la situación de suelo no urbanizable de protección formando un continuo, sobre el que de manera aislada se encuentran los ámbitos delimitados de suelo urbano, cabe resaltar que Santa María de la Alameda es el único municipio que no tiene delimitado el Suelo No Urbanizable de Protección, sin tener en cuenta las afecciones sectoriales existentes. Además, gran parte de los municipios situados al noreste del municipio forman parte del Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama y su Zona Periférica de Protección.

3. PROPUESTA DEL AVANCE

Planeamiento propuesto

Nº Expediente	10-3207-00001.8/2023
Instrumento	Plan General
Incidencia	Revisión
Título	Avance del PG de Santa María de la Alameda
Marco Legal	Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
Fase de tramitación	Avance

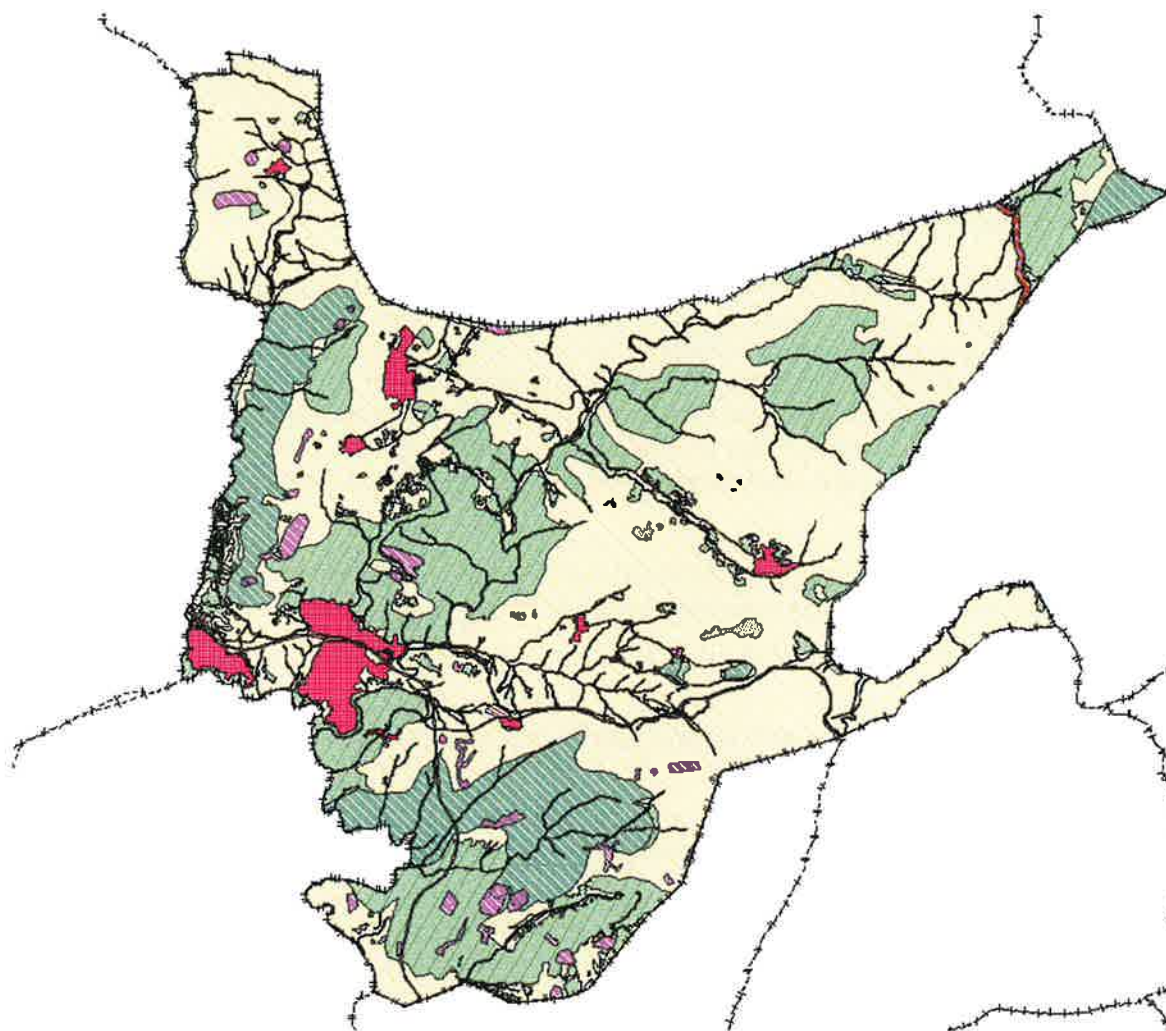


Figura 7 – Planeamiento propuesto - Clasificación

Fuente: Memoria del Avance (pg. 10)

3.1 Objetivos que propone el Avance

El Avance del PG de Santa María de la Alameda señala, en la Memoria de Ordenación (a partir de la pg. 4), como fin primordial del Avance del Plan General *“el de dotar al Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento con el que controlar el desarrollo y los correctos usos dentro del territorio.”*

Se plantea la conveniencia del plan desde una triple perspectiva:

- “1º. La necesidad de general para el municipio de Santa María de la Alameda de un documento de planeamiento adaptado y acorde al marco legal vigente.*
- 2º. La necesidad de ordenar, mediante las clasificaciones establecidas en el marco legal vigente, todo el término municipal.*
- 3º. La necesidad de adecuarse a las determinaciones establecidas por las legislaciones sectoriales vigentes.”*

Asimismo, se hace referencia directa al crecimiento desordenado que se ha desarrollado en el municipio en las últimas décadas: *“es necesario un nuevo documento planificador que tenga en consideración el desarrollo urbanístico producido a partir de los años 80 con urbanizaciones anárquicas en su mayoría segundas residencias, y las previsiones demográficas para los próximos años.*

Esta situación de crecimientos descontrolados es enfocada por el Avance del PGOU con una limitación del crecimiento, incluyendo únicamente en suelo urbano, de forma general, lo ya construido y lo que consta de trama urbana consolidada. No se prevén nuevos crecimientos, ya que queda suficiente suelo por edificar, conteniendo de esta forma la expansión urbana.”

En adición a los objetivos fijados en la LSCM para los Planes Generales se toman como criterios en la redacción del plan:

“El Avance del PGOU de Santa María de la Alameda contempla la estructura parcelaria actual y la evolución lógica y natural, previsible en la actualidad, que van a tener los núcleos de población hoy existentes (Santa María de la Alameda, Robledondo, Navalespino, Las Herreras, La Hoya, La Paradilla, La Estación y El Pimpollar), así como la protección del suelo no urbanizable, de manera que no surjan nuevas urbanizaciones irregulares salpicadas por el término municipal. Se trata de posibilitar un crecimiento controlado del municipio manteniendo su carácter rural, dando cabida a actividades económicas que contribuyan a la protección de los valores naturales del territorio municipal.

- *“Proteger los valores naturales del territorio mediante la clasificación como suelo no urbanizable de protección aquellos suelos cuyo valor requiera un régimen especial de protección.*
- *Ajustar el suelo urbano a lo existente y fomentar la ocupación de los solares vacantes interiores a los núcleos.*
- *Afrontar el problema del impacto en el medio físico que suponen las edificaciones en el suelo no urbanizable.*
- *Ordenar el suelo urbano aplicando unas ordenanzas que preserven las características de los cascos históricos dejando mayor libertad en las extensiones periféricas.*
- *Conseguir una adecuada gestión urbanística, entendida ésta como la ejecución del planeamiento, lo más realista y cercana a la realidad existente, mediante sistemas de compensación y la delimitación de ámbitos de actuación para resolver los ajustes necesarios en el suelo urbano.*
- *Obtener suelo para dotaciones, espacios públicos y zonas verdes:*
 - o *Se proponen varios parques al servicio del municipio, uno al este del núcleo de La Estación y otro al sur del núcleo de Robledondo.*
 - o *Se amplía el suelo de equipamiento con un sistema general dotacional entre el núcleo de El Pimpollar y el núcleo de La Estación, que albergará varios equipamientos y un colegio.*
- *Proteger las edificaciones con valor patrimonial y el carácter histórico de los núcleos de Santa María de la Alameda, Navalespino, Robledondo y Las Herreras. “*

3.2 Alternativas propuestas

En las páginas 25-27 del documento ambiental aportado (erróneamente denominado Estudio Ambiental Estratégico) se realiza una descripción de las alternativas consideradas en el Avance del Plan General:

- Alternativa 0

“La Alternativa 0, es decir, la no aplicación del PGOU propuesto, con lo que el planeamiento urbanístico de Santa María de la Alameda se quedaría como está, sin aplicar medidas correctoras y sin adaptar al marco legislativo actual un planeamiento urbanístico que no se corresponde con las necesidades actuales del municipio.”

- Alternativa 1

Se trata de la alternativa seleccionada y en el Avance se define así: *“La Alternativa 1 se basa fundamentalmente en la protección de los valores naturales del territorio, el ajuste del suelo urbano a lo existente, fomentando así la ocupación de solares vacantes, la preservación de las características de los cascos históricos existentes en el municipio y sus edificaciones con valor patrimonial.*

Se trata de una alternativa ajustada a la realidad actual del municipio y que trata de resolver la problemática heredada de un planeamiento anterior con deficiencias y que ha posibilitado la aparición de crecimientos urbanos descontrolados.”

- **Alternativa 2**

“La Alternativa 2 se corresponde con la ampliación de suelo en los perímetros de los núcleos urbanos, y en concreto con la ampliación hacia el sur del núcleo de Robledondo, hacia el oeste en Las Herreras, expedientes iniciados para la ampliación de suelo urbano no consolidado pero que no se han aprobado.

Las deficiencias de esta alternativa se pueden resumir en los siguientes problemas:

- El aumento de la capacidad de acogida de población provoca un aumento sobre el consumo de los recursos, especialmente del agua, que requerirá de una nueva cuantificación de los servicios de abastecimiento municipales.

- Así mismo, el aumento poblacional provocaría una mayor generación de residuos tanto sólidos urbanos como efluentes líquidos que deberán ser tratados. Dichos aumentos poblacionales conllevarán la necesidad de analizar y redimensionar, la estación de depuración de aguas residuales, así como identificar las necesidades de gestión de residuos sólidos urbanos derivadas de generar nuevas zonas urbanizables residenciales.”

Valoración de Alternativas:

El análisis de alternativas se reduce a una alternativa, la 1, debido a la falta de desarrollo técnico y gráfico suficiente para hacer una valoración.

No se plantea un suficiente análisis de la situación actual, cuantificando la superficie del término municipal que el planeamiento vigente destina a cada clase de suelo, así como su capacidad remanente, a los efectos de poder justificar el dimensionado de las alternativas que se propongan.

Ese análisis y diagnóstico, correspondería a la **Alternativa 0**, la no actuación, es decir, continuar con el desarrollo de las actuales Normas Complementarias y Subsidiarias (N.N. S.S.) aprobadas en el año 1977.

Sobre la Alternativa 2, se señala que corresponde a 2 expedientes iniciados de modificaciones puntuales, desde la Subdirección General de Planificación Regional (el 12/05/2016 con referencia del registro 10/098555.9/16) se trasladó la necesidad de *“una visión integrada del territorio en función del alto número de núcleos que componen el municipio que precisa una coordinación.* Así como en el suelo protegido, un estudio pormenorizado de los usos permitidos en el mismo.

La propuesta de la alternativa no parece lo suficientemente justificada, ni el análisis de la misma desarrollado.

3.3 Alternativa seleccionada

La Alternativa seleccionada es el número 1, basada en la protección de los valores naturales del territorio y el ajuste del suelo urbano a lo existente, clasifica todo el Suelo Urbano con la categoría de Consolidado, plantea la división del Suelo Urbano en 16 Áreas Homogéneas. La propuesta cuenta con Suelo Urbanizable Sectorizado, compuesto por 1 sector productivo y suelo urbanizable no sectorizado. A su vez propone 7 categorías para los suelos no urbanizables de protección.

Suelo Urbano	Consolidado	16 Áreas Homogéneas
	No Consolidado	No delimita
Suelo Urbanizable	Sectorizado	1 Sector Productivo
	No Sectorizado	-
Suelo No Urbanizable de Protección	7 categorías	

Tabla 9 - Resumen de la propuesta de Clasificación del Suelo

Fuente: Elaboración propia

3.3.1 Clasificación y categorías de suelo

El Avance presenta la siguiente clasificación y calificación del suelo:

Clase y categoría	ha	%
Suelo Urbano Consolidado	170,59	2,25
Suelo Urbano No Consolidado	0.0	0,00
Suelo Urbanizable Sectorizado	2,55	0,03
Suelo Urbanizable No Sectorizado	5.018,40	66,33
Suelo No Urbanizable Protegido	2.373,30	31,37
	7564,84*	100,0

Tabla 10 - Clasificación propuesta por el avance. Área y porcentaje sobre la superficie total del municipio.

*en la tabla el total reflejado es: 7.566,27

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la pg.13 de la Memoria

3.3.2 Suelo Urbano

En la Memoria, página 8, se señalan los objetivos específicos para el suelo urbano:

“- Delimitación del perímetro del suelo urbano ajustado a las áreas ya consolidadas, incluyendo pequeñas operaciones de remate de trama urbana en ámbitos que cumplen con todas las determinaciones para ser consideradas como suelo urbano consolidado.

- Ocupación de los solares vacantes interiores a los núcleos, realizando las operaciones necesarias sobre sus tejidos urbanos que les pongan en disposición de ser ocupados. Se considera suficiente el suelo vacante existente dentro de la trama urbana para el posible crecimiento de la población.”

No se detalla en el documento la localización de las citadas operaciones ni la justificación de que cumplen con las condiciones establecidas para el suelo urbano consolidado.

“- Establecimiento de la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado a través de ordenanzas que regulen la edificación. Mantengan el carácter y tipologías en compatibilidad con la tipología tradicional o autóctona en las zonas más antiguas de los cascos urbanos, fijen dimensiones y rasantes, y determinen un perímetro con los distintos usos:

- *Regulación de los usos e intensidades que son admisibles dentro de las zonas residenciales, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.*
- *Mantenimiento en las zonas más antiguas y aún ni del todo transformadas del casco tradicional de los núcleos de Santa María de la Alameda, Navalespino, Las Herreras y Robledondo.*

- Establecimiento de las condiciones de protección del patrimonio edificado que por sus características lo merezca, así como el histórico artístico, arqueológico y etnológico.”

Se señala que el avance se caracteriza por la moderación del crecimiento residencial y por ello apuesta por recoger el suelo urbano existente sin proponer ampliaciones, optando por la ocupación de los suelos vacantes dentro del mismo. El PG delimita la totalidad del Suelo Urbano como Consolidado.

Clase	Categoría	Total (ha)
Suelo Urbano	Consolidado	170,59
	No Consolidado	0
	Total	170,59

Tabla 11 - Cuadro de Superficies de SU

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la pg.13 de la Memoria

Suelo Urbano Consolidado

En la pg. 16 de la Memoria se enumeran las Ordenanzas de la propuesta:

Zona	Denominación	Siglas
1	Casco Histórico	CH
2	Extensión de Casco	EX
3	Mixto	MI
4	Nave Nido	NA
5	Equipamiento	EQ
6	Espacios Libres y Zonas Verdes	EL
7	Servicios Urbanos	SU
8	Red Viaria	VI

Tabla 12 - Zonas Urbanísticas de Ordenación

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la pg. 15 de la Memoria

- En los cascos históricos de los núcleos de Santa María de la Alameda, Navalespino, Las Herreras, Robledondo, La Hoya y La Paradilla se define la ordenanza CASCO HISTÓRICO (CH), con el objetivo de mantener la tipología tradicional y las características estéticas que la definen.
- En las zonas de expansión de los núcleos y en la totalidad de los núcleos de El Pimpollar y La Estación se define la ordenanza EXTENSIÓN DE CASCO (EX), en la que se ha diferenciado dos grados: dispersa o densa, según se trate de edificaciones aisladas o adosadas. Generalmente se aplica el grado 1 ya que casi toda la expansión se ha realizado con vivienda aislada.
- Se ha definido una ordenanza para usos mixtos, MIXTO (MI), que se corresponde con áreas de crecimiento del borde de los núcleos de La Estación, Navalespino y La Paradilla, con tipología de edificación aislada o adosada y donde se da cabida a los usos tanto residenciales como a los productivos y de almacenaje.
- Para el suelo urbanizable sectorizado, en el que se prevé un sector productivo artesanal, se define la ordenanza NAVES NIDO (NA), que podrá ajustarse en el Plan Parcial que desarrolle el sector.
- Y por último se definen ordenanzas para los equipamientos, espacios libres y servicios urbanos

En el SUC se han delimitado 16 Áreas Homogéneas, enumeradas en la tabla siguiente:

Código	Núcleo Urbano	Superficie (m ²)	Uso Global	Ordenanza	Suelo Vacante *
AH-PI	El Pimpollar	259.177	Residencial	EX1	
AH-ES	La Estación	935.883	Residencial	EX1	
AH-UG	Umbría de los Gallegos	37.974	Residencial	EX1	
AH-HO1	La Hoya	16.331	Residencial	CH	2515 m ²
AH-HO2	La Hoya	16.566	Residencial	EX1	
AH-PA1	La Paradilla	17.229	Residencial	CH	2812 m ² entre solares y ruinas
AH-PA2	La Paradilla	5.986	Mixto	MX	
AH-PA3	La Paradilla	5.649**	Residencial	EX1	
AH-HE1	Las Herreras	9.628	Residencial	CH	1167
AH-HE2	Las Herreras	23.611	Residencial	EX1	40%
AH-NA1	Navalespino	31.209	Residencial	CH	2812 m ² entre solares y ruinas
AH-NA2	Navalespino	16.837	Residencial	EX1 y EX2 MX	
AH-RO1	Robledondo	68.114	Residencial	Conjunto Histórico	40%
AH-RO2	Robledondo	35.991	Residencial	EX1	

AH-SM1	Santa María de la Alameda	48.005	Residencial	CH EX1	
AH-SM2	Santa María de la Alameda	176.883	Residencial	EX1	50% queda por edificar
Total		1.705.073			

Tabla 13 - Áreas Homogéneas en SUC

Fuente: pg. 4 de Las Fichas de Ordenación y Gestión (FOG)

*Anotaciones que se hacen en las Fichas en la descripción del AH

** El número reflejado en la ficha es 5986

El sumatorio de las AH de SUC da una superficie de 1.705.073 m² (170,51 ha), por lo que hay una pequeña discrepancia con el dato aportado del total de SUC de 170,59 ha. No coincide con el dato del planeamiento vigente de 175,99 ha.

En el AH-PA3 hay una discrepancia en la superficie indicada en la tabla de la página 4 de las Fichas de Ordenación y Gestión con la superficie indicada en su ficha.

En las Fichas de alguna de las AH, en el apartado de “Situación y descripción AH” se indica una aproximación de suelo vacante, en unas ocasiones se da un porcentaje y en otras se indican m², pero no se proporciona el dato en todas las AH, ni se delimita en los planos ni se especifica la metodología seguida para conseguir ese dato.

Asimismo, en las Fichas de Ordenación y Gestión (FOG) referentes a las Áreas Homogéneas hay un apartado denominado “Ámbitos de Actuación incluidos: Sector Artesanal”, se considera una errata y en consecuencia no se indican los ámbitos de actuación que sí se encuentran en cada AH.

Se señala en la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Memoria que la delimitación del perímetro del suelo urbano se ajusta a las áreas ya consolidadas, incluyendo pequeñas **operaciones de remate** de la trama urbana en ámbitos que cumplen con todas las determinaciones para ser consideradas como suelo urbano consolidado. **No se detalla en el documento la localización de las citadas operaciones ni la justificación de que cumplen con las condiciones establecidas para el suelo urbano consolidado.**

En el Título II. Fichas de las Actuaciones Aisladas del documento de Fichas de Ordenación y Gestión, se indica que se agrupan los terrenos de suelo urbano en ámbitos de gestión urbanística denominados actuaciones aisladas, que tienen como objetivo la apertura de viarios y su urbanización, así como, cuando sea necesario, la equidistribución y reparcelación.

El Avance plantea actuaciones aisladas de normalización y urbanización (AA-NU), y las de Urbanización (AA-U), aunque no se definen más allá de la denominación ni se establece cuál es el criterio para aplicar una u otra. Todas se encuentran en SUC.

Según la página 8 de la Memoria “*Establece Actuaciones Aisladas de Urbanización con el objetivo de abrir nuevas calles que ayuden a la complección de la trama urbana, y de Normalización con el objetivo de reparcelar de manera que las parcelas tengan acceso a vial público.*”

El Uso Global de todas las actuaciones es Residencial, como resultado de las mismas la propuesta plantea **199 viviendas en total**, sin distinguir si son viviendas que ya se preveía en el planeamiento anterior, si atienden a cambios normativos o son nuevas.

En los terrenos en los que se delimitan estas Actuaciones es **necesario justificar que se cumplen las condiciones para ser considerado Suelo Urbano Consolidado**, acorde al artículo 14 de la LSCM.

En las FOG de las Áreas Homogéneas en el apartado de “ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS” no se indica cuáles son, poniendo por defecto “sector artesanal”. Se deberá especificar qué actuaciones incluye cada AH.

Se plantean 19 actuaciones, que se enumeran en la siguiente tabla:

Núcleo	Nombre	Superficie (m²)	AH	Intensidad AG (m²c/ m²s)	Edificab. Total (m²c)	Nº de Viviendas
Santa María de la Alameda	AA-U 1	4.125	AH-SM2	0,23	948,75	6
Santa María de la Alameda	AA-U 2	8.560	AH-SM2	0,24	2.043,50	15
Santa María de la Alameda	AA-U 3	6.052	AH-SM2	0,22	1.312,25	9
Santa María de la Alameda	AA-NU 4	3.710	AH-SM2	0,22	799,00	5
Santa María de la Alameda	AA-NU 5	15.722	AH-SM2	0,20	3.114,50	20
Santa María de la Alameda	AA-NU 6	6.969	AH-SM2	0,23	1.569,25	10
Santa María de la Alameda	AA-NU 7	3.868	AH-SM2	0,17	674,25	6
Navalespino	AA-U 1	1.958	AH-NA2	0,18	347,00	2
El Pimpollar	AA-U 1	7.604	AH-P1*	0,17	589,25	4
El Pimpollar	AA-N 2	2.883	AH-P1*	0,23	669,50	4
La Estación	AA-U 1	8.513	AH-ES	0,18	1.525,25	9
La Estación	AA-U 2	10.272	AH-ES	0,21	2.156,50	14
La Estación	AA-U 3	9.666	AH-ES	0,21	2.070,25	14
La Estación	AA-U 4	16.057	AH-ES	0,20	3.181,25	21
La Estación	AA-U 5	1.044	AH-ES	0,13	139,25	2
Umbría de los Gallegos	AA-U 1	11.096	AH-UG	0,20	2.256,25	15
Umbría de los Gallegos	AA-U 2	14.792	AH-UG	0,19	2.813,25	19
Umbría de los Gallegos	AA-U 3	12.086	AH-UG	0,21	2.588,75	14
La Pardilla	AA-NU 1	5.649	AH-PA3	0,19	1.056,00	10
Total						199

Tabla 14 - Ámbitos de Gestión de Suelo Urbano Consolidado

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Título II del Documento de Fichas de Ordenación y Gestión

* AHP1 es el literal de las FOG, se entiende que se refiere a El Pimpollar AH-PI

El Avance no cuantifica el suelo vacante disponible en el municipio. Se deberá cuantificar el suelo vacante en el municipio para tenerlo en cuenta en relación a la necesidad de vivienda planteadas en un espacio temporal que se habrá de especificar a su vez.

En las siguientes imágenes se presenta los distintos núcleos urbanos, con la delimitación de las Áreas Homogéneas, obtenidos de los planos de Ordenación (O5), denominados "Áreas_homogeneas_gestion".

A modo indicativo para cada núcleo se incluye también una imagen con el suelo vacante según la información de catastro del año 2023.

Como se puede distinguir en las siguientes imágenes extraídas de catastro, algunas de las áreas propuestas no cuentan con acceso rodado. En el avance se plantean las actuaciones de Normalización "con el objetivo de reparcelar de manera que las parcelas tengan acceso a vial público", por lo que sería necesario justificar que cumplen las condiciones para ser considerados Suelos urbanos consolidados.

- **El Pimpollar**

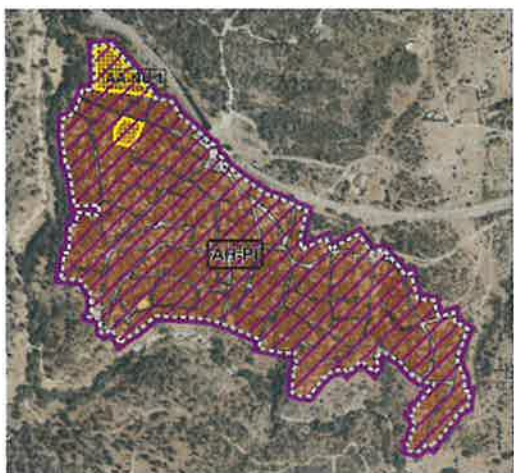


Ilustración 4- El Pimpollar

Fuente: Plano O5_3_Areas_homogeneas_gestion_RestoNucleos; Imagen de creación propia señalando suelos vacantes con datos del catastro 2023

En el Pimpollar se plantean 2 actuaciones, 1 de Urbanización y otra de Normalización, marcadas en amarillo en el plano, al norte del núcleo, dando lugar a 10 nuevas viviendas.

- **Navalespino**

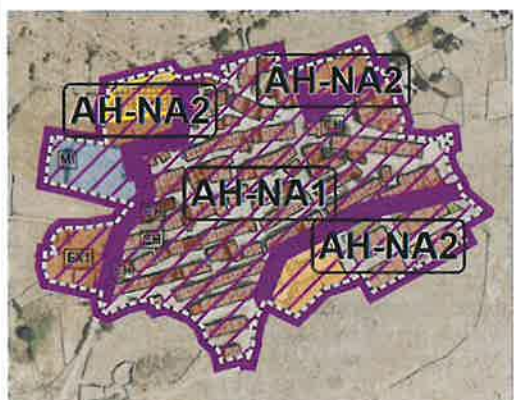


Ilustración 5 – Navalespino

Fuente: Plano O5_1_Areas_homogeneas_gestion_StaMaria; Imagen de creación propia señalando suelos vacantes con datos del catastro 2023

En Navalespino se propone una actuación aislada, al norte del núcleo, de la que resultarían 2 viviendas.



• **La Estación y Umbría de los Gallegos**

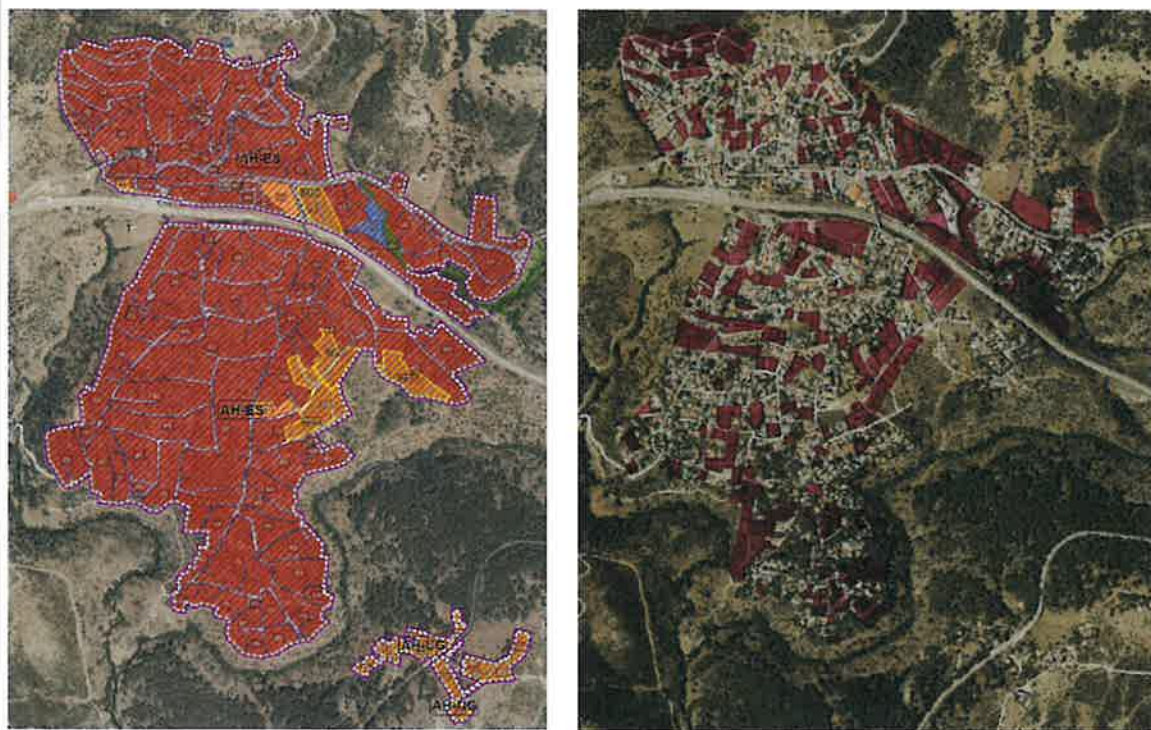


Ilustración 6- La Estación y Umbría de los Gallegos

Fuente: Plano O5_2_Areas_homogeneas_gestion_LaEstacion; Imagen de creación propia señalando suelos vacantes con datos del catastro 2023

En **La Estación** se proponen 5 actuaciones de Urbanización, 2 por encima de las vías del tren y 3 en la zona inferior a las vías, tal y como se ve reflejado en el plano.

Las actuaciones al sur de las vías (AA-U 2, 3 y 4) se encuentran muy próximas, comprenden una superficie de 35.995 m² y suponen 49 nuevas viviendas.

No se señala suelo vacante en **Umbría de los Gallegos** ya que el suelo aparece calificado como rústico en el catastro, cabe señalar de nuevo que, con fecha 20 de diciembre de 1998, la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó definitivamente el Plan de Ordenación del Núcleo de Población (PONP) de la actuación ilegal "Umbría de los Gallegos".

En este núcleo se plantean 3 actuaciones, todas de urbanización, como se refleja en la siguiente tabla:

Núcleo	Actuación	Superficie (m ²)	Número de Viviendas
Umbría de los Gallegos	AA-U 1	11.096	15
Umbría de los Gallegos	AA-U 2	14.792	19
Umbría de los Gallegos	AA-U 3	12.086	14
Total		37.974	48

La suma de superficie total de las actuaciones (37.974 m²) coincide exactamente con la superficie del área homogénea que se delimita en este núcleo urbano (AH-UG). Y se proponen un total de 48 viviendas.

Se deberá justificar que cumple con las condiciones señaladas en el artículo 14 de la LSCM para ser considerado suelo urbano consolidado.

• **Santa María de la Alameda**

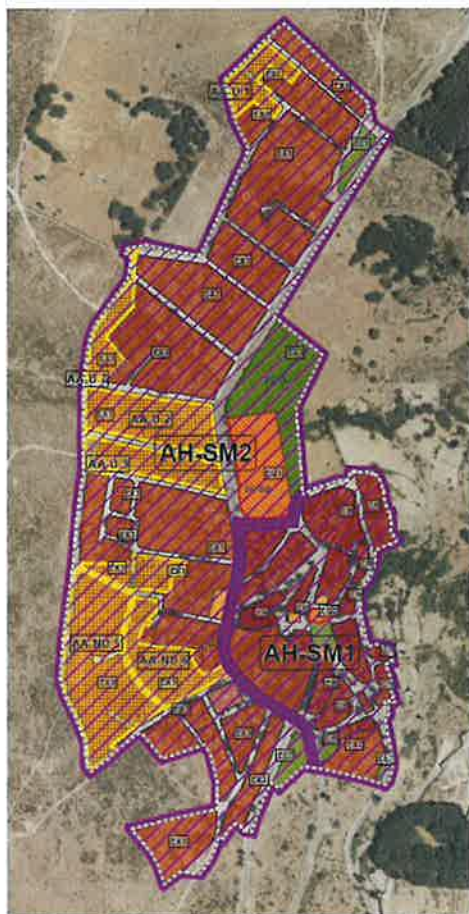


Ilustración 7 - Santa María de la Alameda

Fuente: Plano O5_1_Areas_homogeneas_gestion_StaMaria; Imagen de creación propia señalando suelos vacantes con datos del catastro 2023

Según las Fichas de las Actuaciones Aisladas en este núcleo de población se llevarán a cabo 7 actuaciones, 4 de ellas de Urbanización (AA-U 1,2,3,7) y otras 3 de Normalización y Urbanización (AA-NU 4,5,6).

Las actuaciones AA-NU 4, 5 y 6 se encuentran conexas, ocupan 26.401m² y se prevén 35 viviendas. Las actuaciones AA-U 2 y 3 también se encuentran anexionadas, ocupan 14.612 m² y prevén 24 viviendas.



Ilustración 8 - Actuaciones Aislada en Santa María de la Alameda

Fuente: Fichas del Avance

Se deberá justificar que los terrenos cumplen con las condiciones señaladas en el art. 14 de la LSCM para ser calificados como suelo urbano consolidado.

- **La Paradilla**



Ilustración 9- La Paradilla

Fuente: Plano O5_Areas_homogeneas_gestion; Imagen de creación propia señalando suelos vacantes con datos del catastro 2023

En este núcleo se plantea una **Actuación de Normalización y Urbanización, de la que resultarán 10 viviendas.**

Se deberá justificar que los terrenos cumplen con las condiciones señaladas en el art. 14 de la LSCM para ser calificados como suelo urbano consolidado.



Ilustración 10 - AA-NU 1 La Paradilla

Fuente: Fichas de Ordenación y Gestión

- **Robledondo**

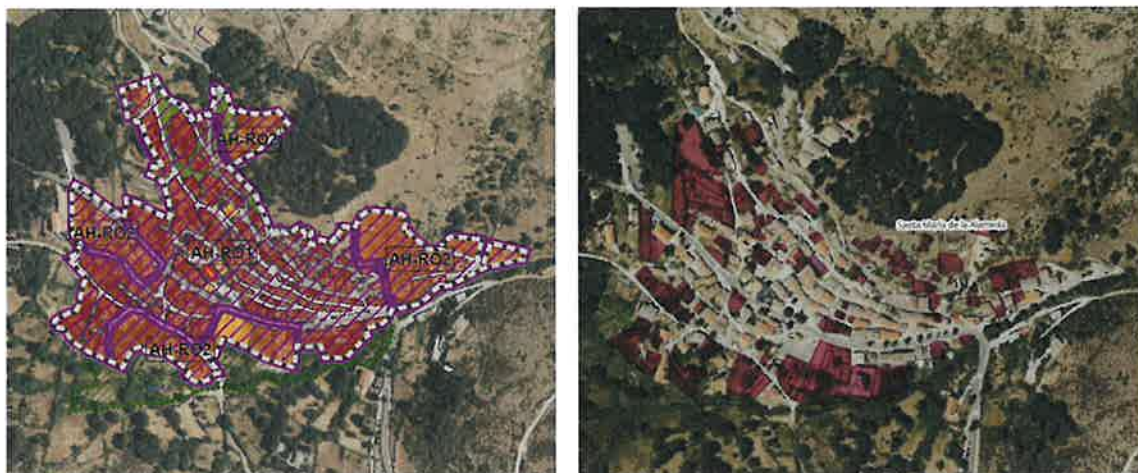


Ilustración 11- Robledondo

Fuente: Plano O5_Areas_homogeneas_gestion; Imagen de creación propia señalando suelos vacantes con datos del catastro 2023

En Robledondo no se proponen actuaciones. Se aprecian varias parcelas de suelo vacante en este núcleo.

- **La Hoya**



Ilustración 12 - La Hoya

Fuente: Plano O5_Areas_homogeneas_gestion; Imagen de creación propia señalando suelos vacantes con datos del catastro 2023

No se plantean actuaciones en este núcleo.

- **Las Herreras**



Ilustración 13 - Las Herreras

Fuente: Plano O5_Areas_homogeneas_gestion; Imagen de creación propia señalando suelos vacantes con datos del catastro 2023

No se plantean actuaciones en este núcleo.

Suelo Urbano No Consolidado

No se delimitan terrenos clasificados como SUNC.

3.3.3 Suelo Urbanizable

Clase	Categoría	Uso	Superficie (m2s)	%
Suelo	Sectorizado	Productivo	25.465	0,03
Urbanizable	No Sectorizado		50.184.000	66,33
Total		-	50.209.465	66,36

Tabla 15 - Cuadro de Superficies Brutas de SUZ.

Fuente: Elaboración Propia a partir de los datos del Avance

Suelo Urbanizable Sectorizado

En el SUZS se delimita únicamente un sector, el SECTOR ARTESANAL "LA PARADILLA" (SUS-1), el uso global del mismo es productivo.

"El Avance del PGOU de Santa María de la Alameda únicamente clasifica como suelo urbanizable sectorizado un sector de uso productivo con el objetivo de desarrollar un pequeño parque de artesanal al norte de La Paradilla, en el cruce de dos carreteras, la M-505 y la M-538 y por tanto bien comunicado tanto dentro del municipio como con la comunidad de Castilla y León.

El nuevo desarrollo tendrá el siguiente objetivo específico: Dotar al municipio de un pequeño parque de naves para uso productivo artesanal ubicado que se desarrollará con la Ordenanza Nave Nido, siendo el Plan Parcial el que establezca la ordenación detallada."

Sector	Sup. Total [m2s]	Superficie neta [m2s]	Aprovechamiento [m²/m²]	Ordenanza
SUS-1	25.465,00		0.60	Nave Nido

Tabla 16 - Determinaciones establecidas por el Avance para el sector

Fuente: Ficha condiciones de desarrollo SUZS

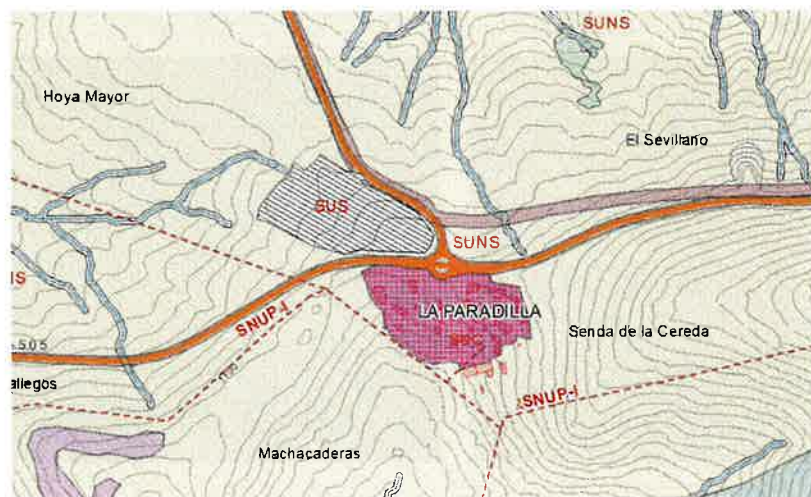


Ilustración 14: SUS -1 "La Paradilla"

Fuente: Vol-4 Fichas de Ordenación y Gestión

Según la descripción de la ficha, se trata de un sector de suelo urbanizable sectorizado, de uso productivo, situado al norte del núcleo de La Paradilla. Los terrenos ocupados tienen la consideración de terreno forestal protegido por la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, cuentan con la presencia de Hábitats de interés comunitario y lindan con la vía pecuaria "Vereda de la Cruz Verde".

En el Avance tampoco se realiza una evaluación de las necesidades de uso productivo en el municipio que lo justifiquen.

Se deberá justificar la conveniencia y necesidad del sector productivo, teniendo en cuenta el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Según las tablas incluidas en el avance, esta clase de suelo ocupa un 66,33% del territorio, unos 50.184.000 m².

En la pg. 32 de la memoria se indica que incluidos en esta clase de suelo se incluyen 2 Cementerios (el de Robledondo y el de Santa María de la Alameda).

Asimismo, se prevé una "**Zona Dotacional entre La Estación y El Pimpollar**" de 26.417,46 m². **Se deberá especificar qué usos y justificar la conveniencia de implantarlos en SUZNS**. También se prevén dos parques municipales en La Estación y en Robledondo.

3.3.4 Suelo No Urbanizable de Protección

Clase y categoría	ha	%
Suelo No Urbanizable Protegido	2.373,30	31,37

Los objetivos específicos para este tipo de suelo se enumeran en la pg.9 de la Memoria del Avance:

"- Adaptación de la regulación del suelo no urbanizable de protección previsto por el Avance del PGOU a la regulación sectorial de las numerosas protecciones ambientales con las que cuenta el término municipal de Santa María de la Alameda, así como a la normativa actual en materia de urbanismo.

- Propuesta de un modelo territorial basado en la puesta en valor del territorio como recurso en sus múltiples facetas: natural y ecológico (red hidrográfica) y económico (red productiva).

- Definición de una normativa clara y precisa, que favorezca una intervención sin ambigüedades que preserve los valores del espacio no urbanizable de protección, definiendo un régimen de uso y edificación que garantice su preservación de la ocupación urbana.

- Recogida de las afecciones derivadas de otras legislaciones sectoriales (aguas, carreteras, patrimonio, medio ambiente, etc.), que concurren en la ordenación del suelo no urbanizable de protección como determinaciones que necesariamente han de ser coherentes con la propuesta de ordenación.

- Reconocimiento de la calidad ambiental como paisaje rural de los espacios no edificados como espacios a conservar y con una reconocida singularidad ecológica, revalorizando las potencialidades del suelo no urbanizable de protección como espacio de ocio y educativo, favoreciendo a su vez la protección y conservación de los recursos patrimoniales (itinerarios, yacimientos arqueológicos, etc.).

- Control estricto de la vivienda ilegal ya que la pérdida de la calidad del paisaje se identifica, no sólo como pérdida del valor social o medioambiental, sino como recurso natural y la generación de problemáticas posteriores de acceso a los servicios urbanos.

- Establecimiento de las medidas que, desde el punto de vista urbanístico, protejan, conserven y, en su caso restauren, los espacios de mayor calidad ambiental del municipio de Santa María de la Alameda.

- Delimitación de las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones e instalaciones que desvirtúen sus cualidades.

- La localización y regularización acorde a la normativa sectorial de las áreas con protección natural europea, RED NATURA 2000, entre ellos el LIC (Lugar de Interés Comunitario) Cuenca del río Guadarrama. El espacio protegido más destacable dentro del término municipal, es el Paraje Pintoresco del Pinar de Abantos.

También se protegerán en este Avance del PGOU de acuerdo a la legislación sectorial correspondiente, los cauces y riberas y las infraestructuras territoriales existentes que atraviesan el municipio, además de vías pecuarias. De esta forma se garantiza la seguridad jurídica desde el planeamiento municipal frente a posibles agresiones a su patrimonio natural."

Para este tipo de suelo se establecen dos categorías, una cuya protección viene impuesta al planeamiento por la legislación sectorial de rango superior y otra cuya protección es facultativa del planeamiento.

Clase		Categorías		Superficie (ha)
Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)	Protegido por legislación sectorial	Cauces y Vaguadas	SNUP-C	142,23
		Vías Pecuarias	SNUP-V	30,31
		Valor Cultural	SNUP-Cu	134,82
		Valor Natural	SNUP-N	631,04
		Reserva de Infraestructuras	SNUP-I	51,58
	Protegido por el planeamiento	Valor Natural-Vegetación de Interés	SNUP-N	1448,62
		Agropecuario	SNUP-Ga	8,08
		Superficie total		2446,68*

Tabla 17 - Clases y Categorías de SNUP

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la pg. 16 de la Memoria del Avance

*En la Memoria se indica que el total de SNUP es de 2.373 ha a causa de los solapes

En la tabla de la pg. 13 de la Memoria la superficie de SNUP por su Valor Natural es la totalidad de suelo, sin distinguir si es protección sectorial o por el planeamiento. Hay discrepancias en la nomenclatura de las categorías de suelo entre la memoria y los planos (O1).

El total de SNUP recogido en el Avance es de 2.373,00 ha, que no coincide con el sumatorio de las superficies de las categorías de SNUP, en la propia Memoria se indica que es debido a los solapes de suelo de las mismas.

En la Memoria se referencia el gran número de elementos o conjuntos incluidos en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico e indica que los elementos o conjuntos situados en suelo no urbanizable se clasifican como **Suelo No Urbanizable de Protección Cultural**.

En la Memoria se indica que las carreteras y el ferrocarril se clasifican como SNUP Reservas de Infraestructuras, las áreas ocupadas por las mismas no están definidas con claridad en los planos de Ordenación.

Se presenta un **“Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección y Suelo Urbanizable No Sectorizado: Análisis de las construcciones catastrales”** con 452 fichas individuales con todas las construcciones que recoge la Oficina del Catastro ubicadas sobre suelos no urbanizables protegidos o sobre suelos urbanizables no sectorizados.

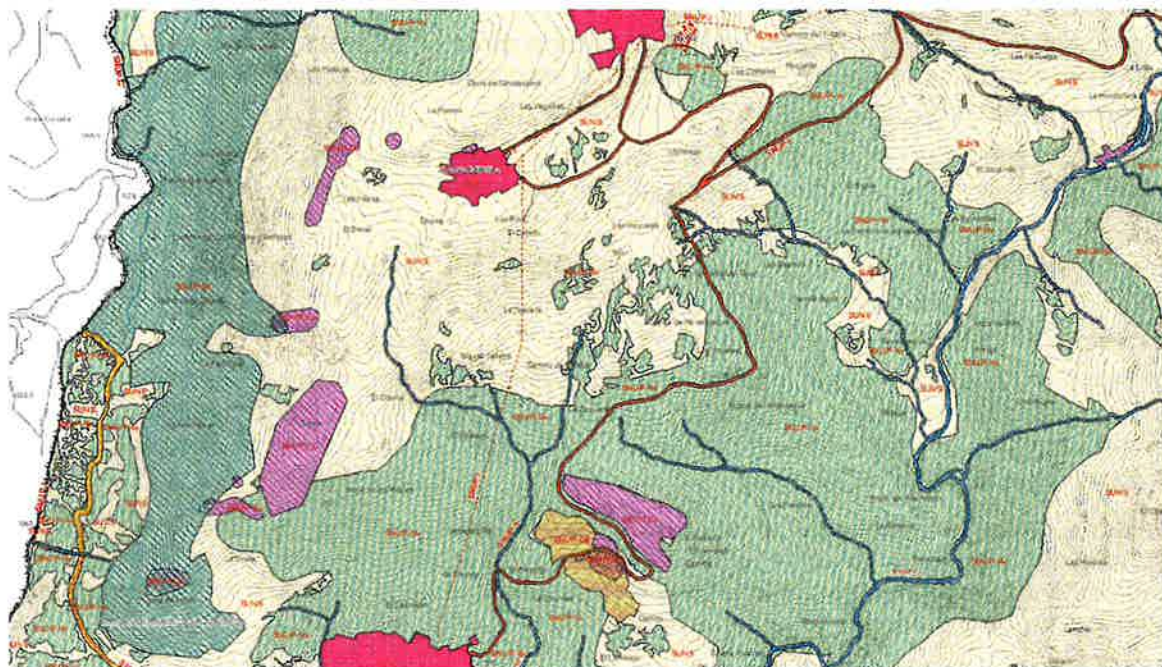


Ilustración 15 -SNUP- Cu
Fuente: Memoria del Avance pg.18

3.3.5 Redes Públicas

Los objetivos que plantea la propuesta son:

“- Obtener suelo para dotaciones, espacios públicos y zonas verdes:

- Se proponen varios parques al servicio del municipio, uno al este del núcleo de La Estación y otro al sur del núcleo de Robledondo.*
- Se amplía el suelo de equipamiento con un sistema general dotacional entre el núcleo de El Pimpollar y el núcleo de La Estación, que albergará varios equipamientos y un colegio.”*

Red de comunicaciones viarias:

Las carreteras del municipio de Santa María de la Alameda pertenecen a la red de carreteras autonómicas de la Comunidad de Madrid y está formada por las siguientes carreteras: M-956, M-955, M-535, M-538, M-954 y M-505.

La zona norte del municipio también es atravesada por una carretera provincial de la Comunidad de Castilla y León (cuyo titular es la Diputación de Ávila): la AV-P-308 (identificada en el plano inferior en color verde), que une el municipio con la provincia de Ávila y la AV-P-310 que une el casco de Santa María de la Alameda con la AV-P-308.



Ilustración 16- Redes de Infraestructuras

Fuente: Memoria del Avance pg.28

Red de comunicaciones ferroviarias:

El municipio cuenta con una línea ferroviaria, la línea Madrid-Ávila, que une Madrid con Ávila y discurre paralela al límite sureste del municipio.

Red de infraestructuras energéticas:

En la memoria se indica que “se prevé la ejecución de una Línea Aérea de alta tensión de 220 kv Ágata-subestación Galapagar, para permitir la conexión a la red de transporte de la energía eléctrica procedente del parque eólico Ágata a través de su propia subestación a la Subestación de transporte Galapagar (REE). Esta línea eléctrica tiene una longitud aproximada de 33.745 m en simple circuito íntegramente aéreos discuriendo a través de área agrícola perteneciente a los municipios de Peguerinos, Santa María de la Alameda, Zarzalejo, Escorial (El), Colmenarejo y Galapagar. El tramo proyectado que afecta al término municipal de Santa María de la Alameda es de 11.661 m de longitud.”

En lo referido a las redes de **equipamientos** presentes en la propuesta:

En la documentación presentada se prevé dos grandes parques municipales en suelo no urbanizable de protección, uno al sur del núcleo de Robledondo, junto al arroyo de Robledondo en SUZNS y otro al este de La Estación en los márgenes del río de la Aceña con parte del parque en SUZNS y parte en SNUP-C según los planos de clasificación del suelo (O1).



Ilustración 17 - Parque municipal previsto en el núcleo de La Estación.
Fuente: Memoria pg.30

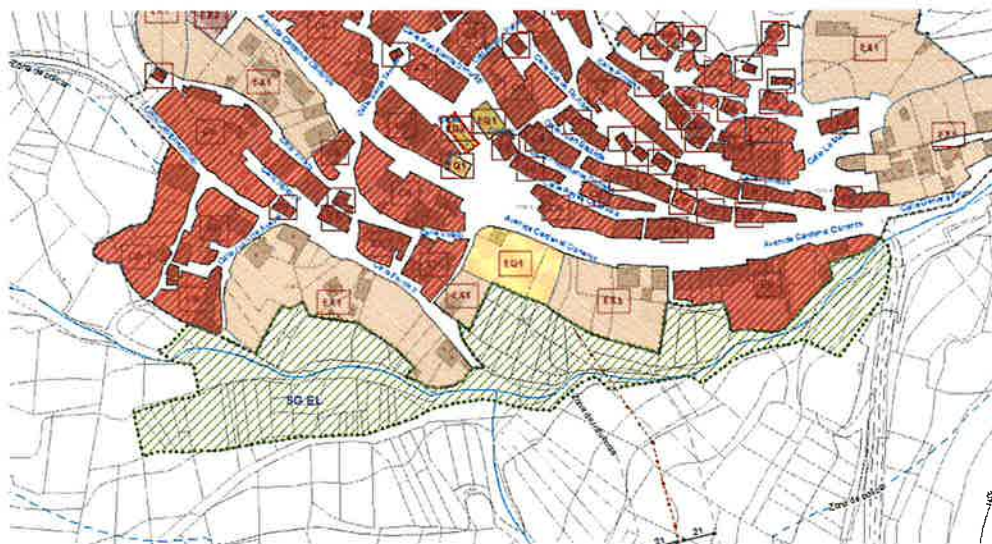


Ilustración 18 - Parque municipal previsto al sur del núcleo de Robledondo.
Fuente: Memoria pg.31



Ilustración 19 - Parque municipal previsto en el núcleo de Santa María de la Alameda.
Fuente: Memoria pg.31

En la siguiente tabla recogida en la página 32 de la Memoria se enumeran los equipamientos:

RED GENERAL	CLASE DE SUELO	NOMBRE	TIPO	SUPERFICIE
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	SUELO URBANO	PARQUE EN LA ESTACIÓN	PREVISTO	3.901,51 m²
	SUELO URBANO	PARQUE EN SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA	PREVISTO	9.099,71 m²
	SUELO NO URBANIZABLE	PARQUE EN LA ESTACIÓN	PREVISTO	59.175,31 m²
	SUELO NO URBANIZABLE	PARQUE EN ROBEDONDO	PREVISTO	17.029,66 m²
			TOTAL ZONAS VERDES	89.206,18 m²
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	SUELO URBANO	AYUNTAMIENTO	EXISTENTE	188,95 m²
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	CEMENTERIO SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA	EXISTENTE	4.619,04 m²
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	CEMENTERIO ROBEDONDO	EXISTENTE	1.314,43 m²
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ZONA DOTACIONAL ENTRE LA ESTACIÓN Y EL PIMPOLLAR	PREVISTO	26.417,46 m²
	SUELO URBANO	PISTAS DEPORTIVAS EN SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA	EXISTENTE	2.279,43 m²
	SUELO URBANO	AMPLIACIÓN DE PISTAS DEPORTIVAS EN SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA	PREVISTO	4.652,58 m²
TOTAL EQUIPAMIENTOS				145.390,90 m²

Entre los equipamientos previstos se encuentran una **Zona Dotacional entre La Estación y El Pimpollar en Suelo Urbanizable No Sectorizado**, en el plano se representa con un rayado en rojo. No se indica cuáles son esos usos dotacionales ni se justifica porqué ha de implantarse en esa clase de suelo. **Por lo que se justificará los usos, la conveniencia de situarlo en esa localización y la forma de obtención y gestión.**

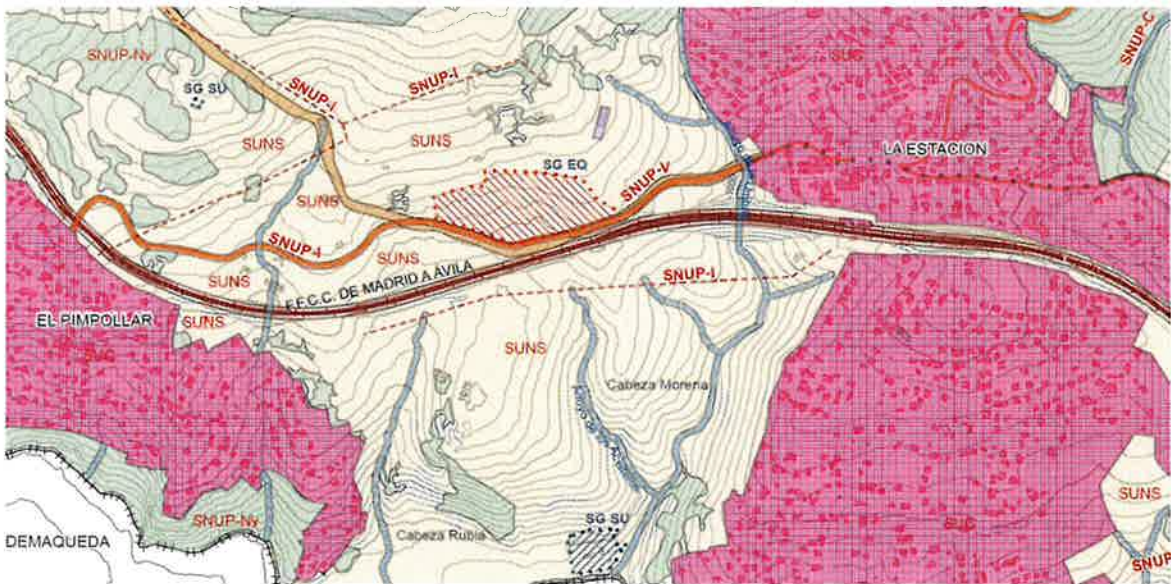


Ilustración 20 - Suelo Dotacional previsto entre La Estación y El Pimpollar en SUZNS

Fuente: Plano 01_2 Clasificación suelo categorías nourbanizable

También se prevé la ampliación de las pistas deportivas en el núcleo de Santa María de la Alameda.

3.4 Propuesta de crecimiento

En la Memoria del Avance se indica dentro de los objetivos específicos para el suelo urbano:

“Ocupación de los solares vacantes interiores a los núcleos, realizando las operaciones necesarias sobre sus tejidos urbanos que les pongan en disposición de ser ocupados. Se considera suficiente el suelo vacante existente dentro de la trama urbana para el posible crecimiento de la población.”

En el documento, sin embargo, **no se detalla ni la cuantificación del suelo vacante ni la propuesta de crecimiento de la población tenida en cuenta.**

Se señala en el apartado 2.2 de la Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica, que el Plan General prevé 165 nuevas viviendas en las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado, lo que supone, según la ratio de 2,34 habitantes por vivienda utilizado, un total de 386 nuevos habitantes. Esta ratio está desactualizada, ya que se ha calculado con el dato de viviendas principales del censo de 2011, en ese sentido, con los datos de 2021 se observa un aumento de más del 10% de vivienda principal y por tanto una disminución de la ratio hasta 2,30.

Asimismo, **la previsión de las 165 viviendas no se cumple en otros apartados del documento, ya que el sumatorio del número de las viviendas en las actuaciones refleja un total de 199.** Para obtener la capacidad residencial del Plan General a techo de planeamiento, habría que conocer el dato de las viviendas potenciales en los solares vacantes del suelo urbano consolidado de actuación directa, así como aquellas nuevas viviendas que, en su caso, resulten de los cambios normativos propuestos, lo cual no ha sido cuantificado en el documento. A las cuales habría que añadirse las viviendas resultantes de las Actuaciones propuestas.

Se deberá justificar las necesidades de suelo residencial en el municipio en pos de realizar un adecuado dimensionado de las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, con una correcta previsión de redes públicas, planteando una propuesta urbanística coherente con los datos disponibles.

Comparación de la propuesta y el planeamiento vigente de las viviendas por desarrollar para cada clase de suelo, basado los datos proporcionados por el Avance:

Propuesta del Avance		Planeamiento Vigente	
	Nº viviendas		Nº viviendas
SUC	199	vacantes	No cuantificado
SUNC	-	vacantes	-
SUZS	-	vacantes	-
Total	199		No cuantificado

Tabla 18 - Resumen según clasificación del suelo entre la Propuesta y planeamiento vigente.

Elaboración propia

4. ASPECTOS RELEVANTES PARA EL IMPACTO TERRITORIAL

A la vista de la información recogida en el Avance, en el Informe de Impacto Territorial, incluido su Anexo I: Análisis socioeconómico y residencial del territorio y el Alcance de la Evaluación Ambiental, se estiman relevantes los siguientes aspectos:

4.1 Territorio y Entorno

- El municipio de Santa María de la Alameda tiene una extensión de 75,71 km² y una altitud media de 1.420 m, y se encuentra situado a unos 70 km del municipio de Madrid.
- El término municipal limita con los municipios de El Espinar y Navas del Marqués al Oeste, Valdemaqueda, Robledo de Chavela y Zarzalejo al Sur, San Lorenzo de El Escorial al Este y Peguerinos al Norte.
- Los asentamientos de población se concentran en ocho núcleos de población: Santa María de la Alameda (núcleo cabecero que da nombre al municipio), Robledondo, Navalespino, Las Herreras, La Hoya, La Paradilla, La Estación y El Pimpollar.
- Al noreste del municipio cuenta con un “Área reservada para Paisaje Protegido” por el **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama**.
- Por Santa María de la Alameda discurren el río Cofio, La Aceña, La Umbría y en el noreste del municipio se encuentra el embalse del Tobar. Su fisiografía está constituida por laderas y gargantas, así como por mesetas, parameras y plataformas.
- San Lorenzo de El Escorial se encuentra protegido como Bien de Interés Cultural, en la categoría de Territorio Histórico o Sitio Histórico y una pequeña parte de Santa María de la Alameda se encuentra incluido en la delimitación del mismo.
- Tiene declarados por Ley **Montes Preservados** por “masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornoque, enebro, sabinar, coscojar y quejigal” y “masas arbóreas de castaño, robledal y fresnedal”.
- Existen varios hábitats naturales de interés comunitario.
- Por su territorio discurren 2 **Vías Pecuarias**, la más representativa, la Cañada Real Leonesa y la Vereda de la Cruz Verde
- La zona oeste de Santa María de la Alameda pertenece a la cuenca hidrográfica del Alberche y cuenta con **1 unidad del paisaje**: A03 - Santa María de la Alameda (Pastos mesofíticos con roca, arbustos y árboles; Jarales; Matorral acidófilo de pequeña talla; Matorrales de leguminosas; Pinar de pino albar; Pinar de pino pinaster) y un terreno reducido al este pertenece a la cuenca hidrográfica del Guadarrama, G06 - El Escorial.
- La fragilidad del paisaje va de media a alta, siendo especialmente frágil en la zona central del municipio, y la calidad de su paisaje va de media-alta a alta.
- En relación al sector primario, pertenece a la comarca agraria “Guadarrama” y a la comarca forestal de El Escorial, con un total de 36.294 ha de superficie forestal, lo que supone el 83,3% del territorio, del cual, el 57,3% está protegido.
- Pertenece a la **Zona Estadística “Sierra Sur”**, formada por 14 municipios.
- Relaciones Funcionales:
 - o Sanidad: El municipio pertenece a la Zona Básica de Salud “San Lorenzo de El Escorial”, cuenta con un centro de salud en la zona que está en Robledo de Chavela y el hospital más cercano es el Hospital Universitario “El Escorial”
 - o Educación: – Santa María de la Alameda se encuentra en el Área Territorial de gestión educativa “Madrid Oeste”, el municipio cuenta con una Escuela de Educación Infantil, un Centros de Educación Infantil y Primaria; y tres Institutos de Educación Secundaria situados en los municipios colindantes.

- Movilidad: Santa María de la Alameda se encuentra atravesada por la carretera M-505, perteneciente a la Red Principal de carreteras de la Comunidad de Madrid y las carreteras M-956, M-535, M-538 y M-954, pertenecientes a la Red Local. Asimismo, la zona norte es atravesada por la carretera provincial de Ávila AV-P-310.
- El municipio objeto de estudio pertenece a la zona tarifaria C2, que abarca numerosos municipios de la periferia de la Comunidad. Por Santa María de la Alameda discurren las líneas de autobús 665 y 666.
- El 38,8% de la población activa se traslada a Madrid por trabajo. En cuanto a las características de la movilidad, Santa María de la Alameda se considera un municipio con movilidad relativa reducida, con entradas y salidas bajas.
- Servicios sociales: Santa María de la Alameda pertenece a tres mancomunidades con fines de gestión y tratamiento de residuos urbanos y de servicios sociales.

4.2 **Población, vivienda y economía**

- En 2024 la población de Santa María de la Alameda representó el 3,78 % de la población de la zona estadística Sierra Sur puesto que alcanzó los 1.517 habitantes. Esto supone un crecimiento medio anual de la población del 1,73 % y una media de crecimiento de 19 habitantes al año desde 1985. La comparación con sus municipios limítrofes muestra como Santa María de la Alameda es el tercer municipio menos poblado tras Peguerinos y Valdemaqueda.
- Porcentualmente los mayores crecimientos de población para Santa María de la Alameda se registraron en la primera década del siglo XXI destacando el año 2002 con un aumento del 13,68 %. No obstante, valorando el número de habitantes por año, destaca el 2021 con el incremento de 115 nuevos habitantes, lo que supuso un aumento del 8,71% respecto al 2020.
- Los datos del Catastro muestran que en los últimos veintidós años el número de unidades residenciales de Santa María de la Alameda se ha incrementado en 304 viviendas, desde las 1.538 de 2003 hasta las 1.842 de 2024. Así, Santa María de la Alameda se erige como el cuarto municipio con menos unidades residenciales de su zona geográfica, pues es superado por San Lorenzo de El Escorial, El Espinar, Las Navas del Marqués y Robledo de Chavela. No obstante, con 1.842 unidades residenciales y 1.517 habitantes, el municipio cuenta con 325 unidades residenciales más que residentes.
- Por su parte, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal se ha incrementado gradualmente, pues mientras en el año 2001 suponía el 15,24 %, en el año 2011 alcanzó el 20,88 % y en 2021 el 31,74 %. Así, según los últimos datos disponibles, las viviendas no principales representan el 68,26 % del total de viviendas del municipio. Esto supone que Santa María de la Alameda es el segundo municipio con mayor porcentaje de vivienda no principal, solo superado por Peguerinos, con un 78,42 % de vivienda no principal.
- La comparativa entre los crecimientos de población y vivienda de los últimos veintidós años muestra que el aumento poblacional ha triplicado el incremento de las unidades residenciales, pues desde 2003 el parque inmobiliario ha crecido un 19,77 % y la población un 77,22 %.
- El análisis de la media de residentes por hogar en el municipio muestra como esta se ha reducido notablemente en las últimas décadas, pues en 2001 se situaba en 2,39 residentes, en 2011 se redujo hasta los 2,34 y en 2021 disminuyó hasta los 2,30. Esto hace que Santa María de la Alameda sea el segundo municipio con menor media de residentes por hogar tras Peguerinos.
- En los últimos veinte años, la moda de hogares en Santa María de la Alameda son los de una persona. Además, este tipo de hogar es el que más ha crecido desde 2001, pues han pasado de representar el 32,66 % del total de los hogares en 2001 a ser el 38,05 % en 2021. Por el contrario, los hogares que más se han reducido son los de cuatro personas, pues en 2001 representaban el 17,92 % y en 2021 el 12,20 %. Del mismo modo, los hogares de dos personas han disminuido un 2,63 % en los últimos veinte años. Por su parte, los hogares de tres personas han pasado de representar el 12,72 % al 14,63 %, y los hogares de cinco o más personas se han incrementado ligeramente desde el 7,23 % de 2001 al 8,29 % de 2021.

- El análisis económico de Santa María de la Alameda muestra la importancia del sector servicios para el municipio ya que es el sector económico que congrega el número más alto de empresas y más del 60 % del PIB procede de dicho sector. No obstante, tras Zarzalejo y Valdemqueda, es el municipio menos terciarizado de su entorno.
- Respecto a la magnitud de su tejido empresarial, Santa María de la Alameda cuenta con 118 empresas. Por ello, es el tercer municipio con menor tejido empresarial tras Peguerinos y Valdemqueda.
- El 48,27 % de la población de 16 y más años de Santa María de la Alameda está ocupada y el 8,71 % está parada. Por sectores, los parados del municipio pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 83,62 % de los mismos. En su comparativa con los municipios colindantes de la Comunidad de Madrid, Santa María de la Alameda tiene la segunda ratio de desempleo relativa más alta, 7,65 parados por cada 100 habitantes.
- En Santa María de la Alameda hay 443 trabajadores residentes y 126 puestos de trabajo. No obstante, hasta 389 residentes salen del municipio para realizar su trabajo, de los cuales 200 se desplazan a Madrid.
- El 57,14 % de los puestos de trabajo de Santa María de la Alameda son ocupados por residentes de otros municipios de la Comunidad de Madrid, principalmente de San Lorenzo de El Escorial, El Escorial y Robledo de Chavela.
- De los 126 puestos de trabajo de Santa María de la Alameda, el 56,35 % corresponden al sector servicios, el 21,43 % a industria, energía y minería, un 20,63 % a construcción y el 1,59 % a agricultura y ganadería.

4.3 Planeamiento Vigente

- El Planeamiento vigente de Santa María de la Alameda son Normas Subsidiarias y Complementarias aprobadas por Acuerdo del Pleno de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del área Metropolitana de Madrid, el 9 de mayo de 1977 (BOP 5 de julio de 1977)
- Existe una necesidad de actualización del planeamiento para delimitar los suelos protegidos por legislación sectorial.
- El crecimiento de los núcleos se ha producido de manera desordenada y fuera de la legalidad.
- Las NNSS no tienen definidas las Áreas Homogéneas en el SU.
- Las NNSS dividen el suelo en las siguientes **clases**:
 - o Suelo Rústico (equivalente a SUZNS en la LSCM)
 - o Suelo de Reserva (no se delimita ninguna superficie de esta clase)
 - o Suelo Urbano
- La clasificación de **Suelo Urbano** comprende las siguientes zonas, que en las Normas Particulares denomina "Sectores", dentro de los cuáles hay polígonos:
 - 1) Casco antiguo
 - 2) Ensanche
 - 3) Suelo con ordenación aprobada (que correspondería con SUZS)

Dentro de este suelo se delimitan 11 "polígonos". 6 de éstos pertenecen a la Zona Casco Antiguo, 4 al Ensanche y 1 al Suelo con Ordenación Aprobada.

En la propuesta de Avance no se han cuantificado las parcelas sin edificar pertenecientes a esta clase de suelo.
- **Suelo de Reserva**: no se delimita ninguna superficie de esta clase.
- **Suelo Rústico**: todo suelo que no es urbano se clasifica como Rústico.
- El **planeamiento de los municipios colindantes** no está adaptado a la LSCM. Santa María es el único municipio sin suelo clasificado como No Urbanizable de Protección.

4.4 Propuesta de Avance

- **El análisis de alternativas se reduce a una alternativa, la 1**, debido a la falta de desarrollo técnico y gráfico suficiente para hacer una valoración.
- **No se plantea un suficiente análisis de la situación actual**, sin cuantificación de la superficie del término municipal que el planeamiento vigente destina a cada clase de suelo, así como su capacidad remanente, a los efectos de poder justificar el dimensionado de las alternativas que se propongan.
- La **Alternativa seleccionada** es la número 1, basada en la protección de los valores naturales del territorio y el ajuste del suelo urbano a lo existente.
- El PG propuesto adscribe todo el suelo del municipio a una de las siguientes clases y categorías de suelo:
 - o Suelo Urbano Consolidado (2,25%)
 - o Suelo Urbanizable Sectorizado (0,03%)
 - o Suelo Urbanizable No Sectorizado (66,33%)
 - o Suelo No Urbanizable de protección (31,37%)
- **Suelo Urbano (SU):** Dentro de esta clase solo se plantea el Suelo Urbano Consolidado. **No se delimitan áreas de SUNC.**
 - o En el **SUC** ocupa un 2,25% de suelo y se plantean 8 Zonas de Ordenanza.
 - o El **SUC** se divide en **16 áreas homogéneas** y se especifican las determinaciones en las Fichas de ordenación. En las mismas se da un dato aproximado de suelo vacante (sin edificar o ruina) pero no se explica el método seguido para el cálculo, ni se plantea una aproximación de viviendas vacantes. La suma de superficies de las Áreas Homogénea no coincide con la superficie de SU.
 - o Deberá realizarse una revisión completa de la delimitación de estas 16 áreas homogéneas, dado que puede considerarse que se está realizando una delimitación incorrecta o inadecuada, como puede observarse en los núcleos de La Hoya, Las Herreras, Robledondo, La Paradilla o Vallespino. Es especialmente significativo el caso de La Paradilla, en el que se delimitan 3 áreas homogéneas para un total de 28.864 m² de SUC, lo que, sin duda, provocará futuros conflictos en la gestión urbanística
 - o Se plantean **16 Actuaciones** de Normalización y Urbanización (AA-NU), y las de Urbanización (AA-U), aunque no se definen más allá de la denominación ni se establece cuál es el criterio para aplicar una u otra.
 - o Algunas de estas actuaciones se sitúan en áreas de territorio anexas que dan como resultado grandes superficies de SU y un número considerable de viviendas.
Como resultado de estas actuaciones se calcula un total de 199 viviendas.
- **En SUZ:**
 - o **SUZS:** un 0,03% de la superficie del territorio, **el avance contempla 1 único sector de uso global productivo** y ubicado al norte del núcleo de La Paradilla. Los terrenos ocupados tienen la consideración de terreno forestal protegido, cuentan con la presencia de Hábitats de interés comunitario y lindan con la vía pecuaria "Vereda de la Cruz Verde".
En el Avance tampoco se realiza una evaluación de las necesidades de uso productivo en el municipio que lo justifiquen.
 - o **SUZNS:** Según las tablas incluidas en el avance, esta clase de suelo ocupa un 66,33% del territorio.
En este suelo se prevé una "Zona Dotacional entre La Estación y El Pimpollar".
- En **SNUP**, ocupa un 31,37% del suelo del municipio y se plantean 7 categorías:

Protegido por legislación sectorial:

Cauces y Vaguadas
Vías Pecuarias
Valor Cultural
Valor Natural
Reserva de Infraestructuras

Protegido por el planeamiento:

Valor Natural- Vegetación de Interés
Agropecuario

- Se presenta un **“Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección y Suelo Urbanizable No Sectorizado: Análisis de las construcciones catastrales”** con 452 fichas individuales con todas las construcciones que recoge la Oficina del Catastro ubicadas sobre suelos no urbanizables protegidos o sobre suelos urbanizables no sectorizados.
- **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:** incluye el régimen de obras y actuaciones, así como las fichas individualizadas de los bienes.
- **Equipamientos:** En la documentación presentada se prevé dos grandes parques municipales situados en SNUP-C y en SUZNS uno al sur del núcleo de Robledondo, junto al arroyo de Robledondo y otro al este de La Estación en los márgenes del río de la Aceña. Asimismo, se prevé una Zona Dotacional en SUZNS entre La Estación y el Pimpollar.

4.5 Sobre el Contenido del Avance

- Existen discrepancias entre los diferentes documentos que conforman el Avance, mencionados en este informe.
- No se hace un cálculo del suelo vacante en el SU ni del número de viviendas potenciales en los solares vacantes.
- No se describen las modificaciones introducidas en la normativa urbanística de aplicación al suelo urbano consolidado a los efectos de poder determinar si se produce un incremento en la superficie edificable o en el número de viviendas.
- No se indica el número de habitantes previstos en el municipio a techo de planeamiento, ni plantea un horizonte temporal. Se debe considerar tanto las nuevas viviendas propuestas en las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado como las viviendas potenciales en los solares vacantes de esta categoría de suelo y aquellas nuevas viviendas que, en su caso, resulten de los cambios normativos propuestos para la justificación del modelo planteado.
- No se incluye un análisis de la necesidad de introducir un sector productivo.
- No se incluye un análisis de la necesidad de redes y equipamientos en función de la población prevista en la propuesta.
- Se utiliza incorrectamente el término “comarca” como sinónimo de zona estadística.
- El análisis de la dinámica inmobiliaria se realizó con datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 y, desde entonces, el parque inmobiliario del municipio ha experimentado cambios significativos. Así, por ejemplo, atendiendo a los datos del Censo de 2021, el porcentaje de vivienda principal se ha incrementado un 10,86 %, desde el 20,88 % de 2011 hasta el 31,74 % de 2021.

5. CONCLUSIONES DEL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

Tomando en consideración los aspectos relevantes para el Impacto Territorial descritos en el punto 4, así como otras consideraciones que se han ido destacando a lo largo del presente informe y otras de carácter general que seguidamente se van a exponer, se puede concluir:

- 5.1 Deberán tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance.
- 5.2 Con carácter general, deben revisarse y corregirse las citas normativas y redactarlas de acuerdo a la legislación vigente.
- 5.3 Asimismo, deben actualizarse las previsiones y análisis realizados en el Avance considerando los últimos datos estadísticos disponibles.
- 5.4 En la fase de aprobación del Avance, así como en la aprobación inicial del PG se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la **contestación a las sugerencias de las administraciones públicas** y público relacionados y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.
- 5.5 Según lo dispuesto en el Anexo IV de la LEA, en las siguientes fases de tramitación, debe aportarse *"Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida"*.
- 5.6 Deben realizarse y valorarse **alternativas** de crecimiento que sean coherentes con previsiones y proyecciones bien fundamentadas, lo que permitirá dimensionar de forma adecuada tanto las necesidades de vivienda, así como los equipamientos y servicios requeridos por la población, teniendo en cuenta los porcentajes de vivienda principal y no principal. Se evitará que las alternativas sean variaciones numéricas sobre un mismo modelo territorial.

La valoración de las alternativas viables debe realizarse mediante un procedimiento objetivo de ponderación. Finalmente, debe realizarse una descripción y justificación estructurada de la ordenación correspondiente a la alternativa elegida que será coherente con los criterios y objetivos del PG.
- 5.7 En las sucesivas fases de aprobación del Plan General, se deberá indicar cómo dar cumplimiento a las reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública de conformidad con la legislación que resulte de aplicación.
- 5.8 En las próximas fases de tramitación del Plan General, una vez establecida la previsión de nuevos desarrollos y con el objeto de evitar que se produzcan situaciones de carencia de equipamientos y servicios o bien un desajuste temporal con la ejecución de los crecimientos residenciales, debe realizarse el **análisis de las necesidades dotacionales** en función del techo de viviendas y habitantes que se puede alcanzar con el desarrollo completo de la propuesta del PG.
- 5.9 Respecto al **contenido**, dentro de todos los documentos que conforman el Avance se deberán de homogeneizar los datos proporcionados de superficies, número de viviendas, etc. para que sean coincidentes a lo largo del mismo.
- 5.10 **En el Suelo Urbano Consolidado** se deberá delimitar con claridad el suelo urbano e indicar los cambios normativos y cuantitativos del suelo. Debe realizarse una descripción pormenorizada de los terrenos clasificados por las NNSS como suelo rústico y que la propuesta incorpora al suelo urbano y al suelo urbanizable, ya sea sectorizado como no sectorizado, detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales, y justificando, en su caso, la inexistencia de valores.

Se deberá justificar que los suelos asignados a esta categoría cumplen con las características establecidas en el art. 14 LSCM, especialmente en las áreas en las que se prevén Actuaciones de Normalización y Urbanización (AA-NU), y las de Urbanización (AA-U).

Deberán revisarse la delimitación de las áreas homogéneas propuestas.

- 5.11 En el **Suelo Urbanizable**, donde sólo se plantea un sector productivo, es necesario que el PG, valore los crecimientos productivos que sean coherentes con previsiones y proyecciones

fundamentadas. Todo ello, de conformidad con el artículo 3 “*Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*” del TRLSRU, y con lo establecido en el artículo 3, “*Principios rectores y fines de la ordenación urbanística*” de la LSCM, atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo.

- 5.12 Respecto al **inventario de instalaciones** en suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable no sectorizado, se deberá justificar la adecuación de las instalaciones aisladas en estos terrenos y en cada ficha se debe indicar las figuras de protección que les afectan o la legislación que las regula.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del “Avance del Plan General de Santa María de la Alameda”. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental), teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la LEA, y del artículo 56 de la LSCM.

De cara a las siguientes fases de tramitación del PG, se advierte la pertinencia de tener en consideración las indicaciones en cuanto a la elaboración documental, formalización y presentación del mismo, recogidas en el siguiente documento elaborado por la Dirección General de Urbanismo:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/documentos-tramitacion-planeamiento>

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, así como las determinaciones recogidas en el Documento de Alcance y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la LSCM.

ANEXO I: ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y RESIDENCIAL DEL TERRITORIO

Para alcanzar la conclusión expuesta en el informe, se ha realizado el siguiente análisis del territorio en Santa María de la Alameda atendiendo a factores demográficos, residenciales y económicos del municipio y de los municipios de su entorno.

Datos demográficos y residenciales

Con el fin de obtener una imagen lo más ajustada posible a la estructura y dinámica demográfica del municipio, se han analizado los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (IECM) relativos al padrón municipal desde el año 1985 (año en el que comienza la serie).

En primer lugar, los datos permiten realizar una caracterización de la población por grupos de edad en 2024. Así, de los 1.517 habitantes, el 53,89 % son hombres y el 46,11 % son mujeres. Atendiendo a la variable edad, el 12,20 % son menores de 15 años, el 66,95 % tienen entre 15 y 64 años y el 20,84 % tienen 65 años o más.

Grupos de Edad	% Población
<15	12,20 %
15-64	66,95 %
≥65	20,84 %
Total	100 %

Estructura demográfica de Santa María de la Alameda en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

En segundo lugar, el análisis de la dinámica poblacional ofrece los siguientes resultados. La población empadronada en Santa María de la Alameda en 1985 ascendía a 778 habitantes, cifra que descendió hasta los 702 en 2001 y que alcanzó los 1.178 en el año 2008.

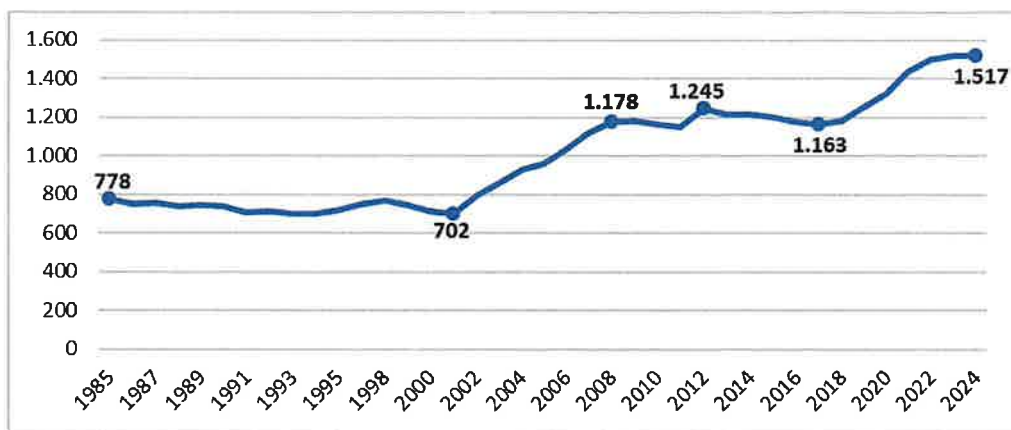
Tras ello, la población experimentó un nuevo crecimiento negativo que finalizó en 2017 con 1.163 residentes. Desde ese momento, el número de residentes ha aumentado progresivamente hasta alcanzar los 1.517 habitantes en 2024. De esta forma, en los últimos treinta y nueve años el municipio ha experimentado un crecimiento medio anual de la población⁴ del 1,73 %.

Como puede observarse en el siguiente gráfico, la población de Santa María de la Alameda se ha incrementado gradualmente, aunque pueden distinguirse cuatro periodos diferenciados en el comportamiento de su población:

- Un primer periodo, que iría desde 1985 hasta el año 2001, en el que la población experimentó un ligero crecimiento negativo desde los 778 habitantes de 1985 hasta los 702 del año 2001, lo que supone un déficit de 76 personas.
- El segundo periodo concluiría en 2008 con 1.178 habitantes. Este periodo se caracteriza por ser la etapa de mayor crecimiento, pues se sumaron 476 residentes.
- Un tercer periodo comprendería los años 2009 a 2017 y se caracteriza por ser una nueva etapa de crecimiento negativo, pues la población se redujo hasta los 1.163 habitantes de 2017. No obstante, destaca la excepcionalidad del año 2012, en el que Santa María de la Alameda sumó 93 nuevos residentes.
- El cuarto periodo comenzaría en 2018 y finalizaría en 2024, con un incremento de 354 habitantes.

⁴ CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACIÓN: Es la variación media anual de la población en un periodo dado, entre un año inicial y otro final. Se obtiene mediante la fórmula del interés compuesto y el resultado se da en porcentajes. P_{t-n} es la Población del año inicial; P_t es la Población del año final y n es el Número de años entre el inicial y el final. (Nota Metodológica del Atlas Estadístico de la Comunidad de Madrid 2023)

$$CMAP = \left(\sqrt[n]{\frac{P_t}{P_{t-n}}} - 1 \right) \times 100$$



Evolución de la población empadronada en Santa María de la Alameda⁵

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

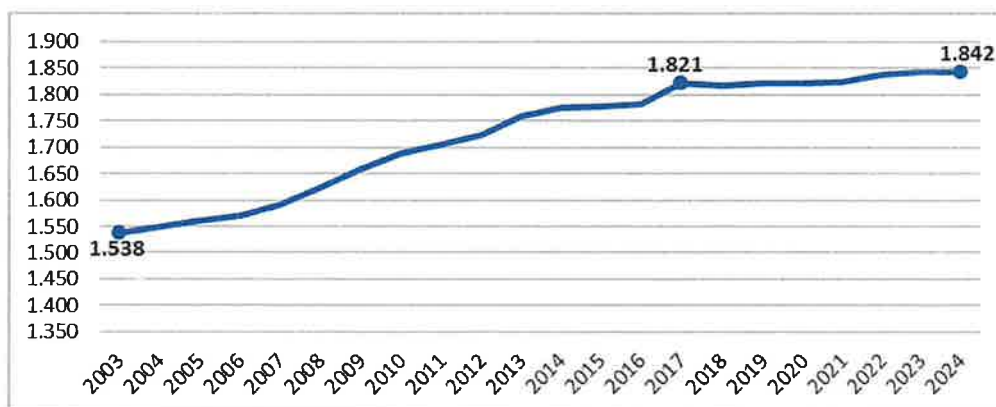
Tras analizar estos datos, podemos indicar que la media de crecimiento de la población desde el año 1985 hasta el año 2024 ha sido de 19 habitantes al año.

De forma análoga, podemos examinar la evolución de las unidades residenciales del municipio y, para ello, es preciso analizar los datos de los últimos Censos de Población y Vivienda. Los mismos muestran que en 2001 el número de viviendas era 2.271, en 2011 alcanzó las 2.490 y en 2021 se contabilizaron 1.947.

Para analizar el crecimiento anual en el número de viviendas, tenemos que utilizar los datos de unidades urbanas para uso residencial del Catastro Inmobiliario Urbano de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda. Sin embargo, su comparación con los datos del Censo es complicada, ya que su contabilización es diferente puesto que, mientras que en el caso del Catastro Inmobiliario Urbano se contabilizan las unidades residenciales del suelo clasificado como urbano, en los datos del Censo de Población y Vivienda no se distingue la clase de suelo en la que se encuentra la vivienda, de modo que se contabilizan viviendas en suelos no urbanos.

De este modo, si comparamos los datos de 2011 del Censo y del Catastro, podemos observar que mientras el Censo aporta 2.490 viviendas censadas, en el caso del Catastro se muestran 1.705 viviendas. Igualmente, mientras el Censo de 2021 contabiliza 1.946 viviendas, el Catastro anota 1.824.

A pesar de estas disparidades en las cifras, los datos del Catastro son de gran utilidad puesto que parten del año 2003 y permiten ver la evolución del municipio durante los últimos 22 años. En este horizonte temporal, han existido momentos expansivos y regresivos desde el punto de vista económico, lo que permite obtener una imagen bastante clara de la dinámica global de su crecimiento.



Evolución del número de unidades residenciales en Santa María de la Alameda

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

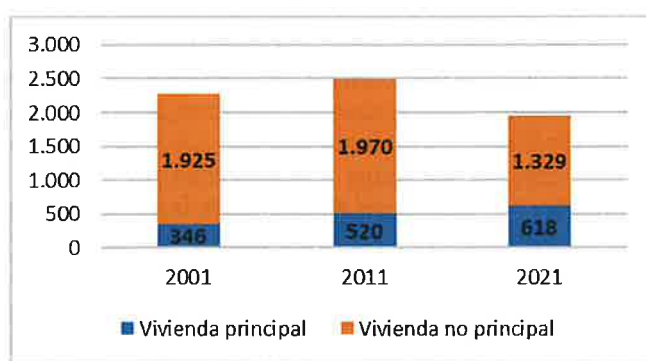
⁵ El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no dispone de datos para el año 1997.

La gráfica anterior permite observar cómo desde 2003 hasta 2024 el número de unidades residenciales de Santa María de la Alameda se ha incrementado en 304 viviendas, desde las 1.538 de 2003 hasta las 1.842 de 2024. Por ello, es importante destacar que, atendiendo a los datos de 2024, en Santa María de la Alameda existen 325 unidades residenciales más que habitantes pues, como se indicó anteriormente, en el municipio residen 1.517 personas.

El análisis de la evolución de las unidades residenciales en Santa María de la Alameda permite distinguir dos periodos:

- Un primer periodo comprendería los años 2003 a 2017 y se caracterizaría por un notable crecimiento en el número de viviendas, desde las 1.538 de 2003 hasta las 1.821 de 2017. En este periodo destacarían especialmente los años 2009, 2013 y 2017 con incrementos de 35, 36 y 39 viviendas respectivamente.
- El segundo periodo, desde 2018, se caracteriza por haber experimentado un crecimiento mucho más moderado. En este periodo destaca el año 2022 con el incremento de 13 unidades residenciales.

Por su parte, los datos del Censo de Población y Vivienda muestran como el porcentaje de vivienda principal se ha incrementado gradualmente, pues mientras en el año 2001 suponía el 15,24 %, en el año 2011 alcanzó el 20,88 % y en 2021 el 31,74 %. No obstante, hay que destacar que, según los últimos datos disponibles, las viviendas no principales representan el 68,26 % del total. De este modo, de las 1.947 viviendas censadas en 2021, 618 son viviendas principales y 1.329 son viviendas no principales.



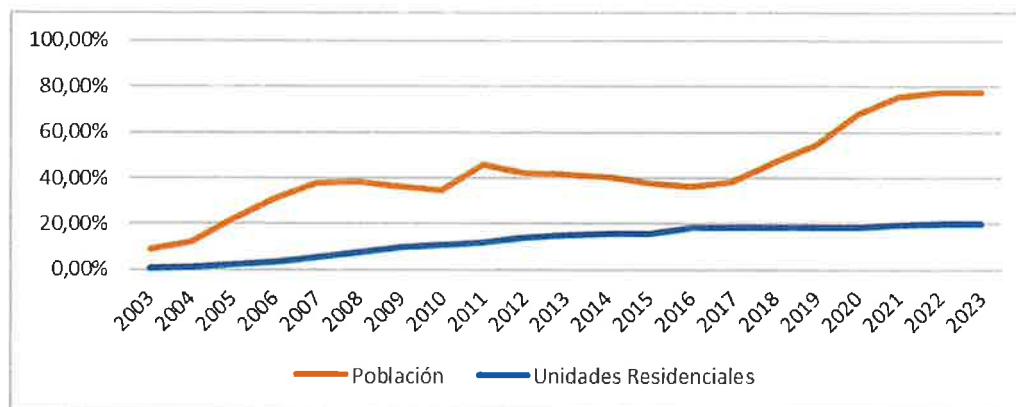
Evolución del tipo de vivienda en Santa María de la Alameda

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Santa María de la Alameda, resulta conveniente la comparación de la evolución de la población y la vivienda, ya que los datos permiten apreciar diferentes tendencias de crecimiento desde 2003.

Como puede observarse en la siguiente gráfica, la vivienda experimentó un crecimiento notable hasta el año 2017, y desde entonces, el ritmo de crecimiento ha sido más contenido, como se indicó anteriormente. Por el contrario, el ritmo de crecimiento de la población, siempre superior al de la vivienda, ha sido más oscilante con años de especial crecimiento como 2012 y 2021.

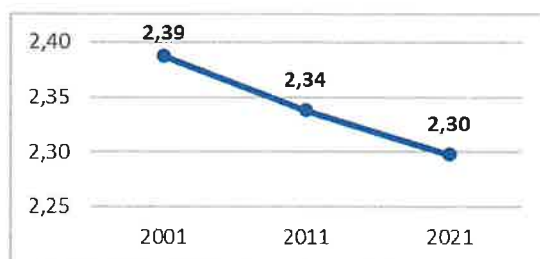
De este modo, los distintos ritmos de crecimiento muestran como el crecimiento poblacional ha triplicado el crecimiento de las unidades residenciales en las últimas décadas, pues desde 2003 el parque inmobiliario se ha incrementado un 19,77 % y la población ha crecido un 77,22 %. De este modo, podría concluirse que los distintos ritmos de crecimiento han favorecido el aumento del porcentaje de vivienda principal en el municipio.



Crecimientos anuales de población y vivienda en Santa María de la Alameda

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa de población y vivienda también nos permite analizar la media de residentes por hogar. Así, atendiendo a los datos del Censo, podemos comprobar como en el número de residentes ha experimentado cambios muy sutiles en las últimas décadas. En la primera década del siglo XXI se redujo desde los 2,39 residentes de 2001 a los 2,34 de 2011 y, en la segunda, disminuyó hasta los 2,30 de 2021.



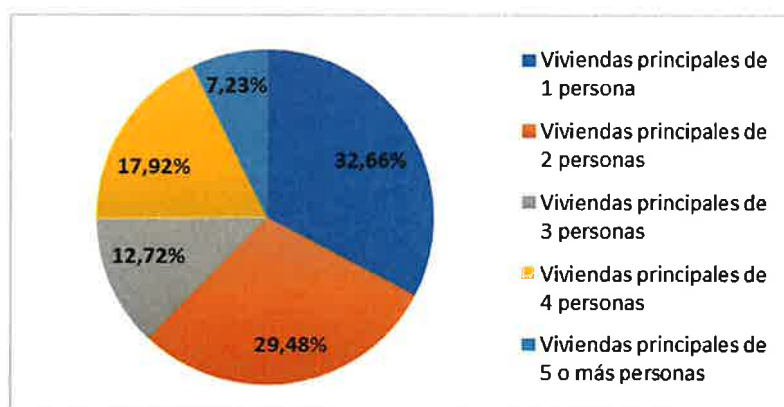
Tamaño medio de los hogares en Santa María de la Alameda

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Asimismo, los datos del Censo posibilitan examinar la evolución de los distintos tipos de hogares atendiendo a su tamaño. Como muestran los siguientes gráficos, en los últimos veinte años, la moda de hogares en Santa María de la Alameda son los de una persona. Además, este tipo de hogar es el que más ha crecido desde 2001, pues han pasado de representar el 32,66 % del total de los hogares en 2001 a ser el 38,05 % en 2021.

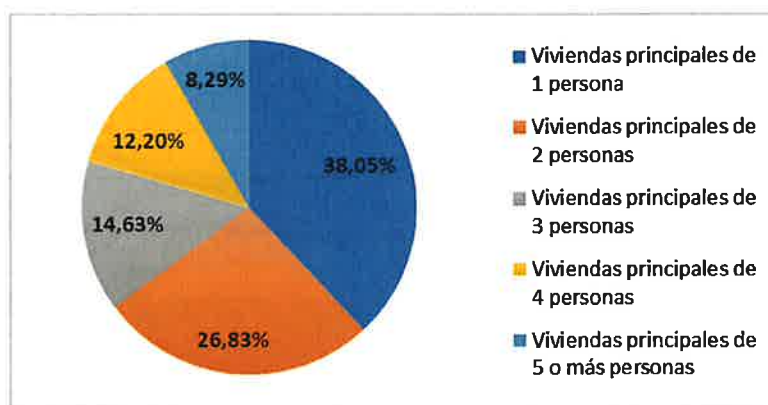
Por el contrario, los hogares que más se han reducido son los de cuatro personas, pues en 2001 representaban el 17,92 % y en 2021 el 12,20 %. Del mismo modo, los hogares de dos personas han disminuido un 2,63 % en los últimos veinte años.

Por su parte, los hogares de tres personas han pasado de representar el 12,72 % al 14,63 %, y los hogares de cinco o más personas se han incrementado ligeramente desde el 7,23 % de 2001 al 8,29 % de 2021.



Tamaño de los hogares de Santa María de la Alameda en 2001

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM



Tamaño de los hogares de Santa María de la Alameda en 2021

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Datos socioeconómicos

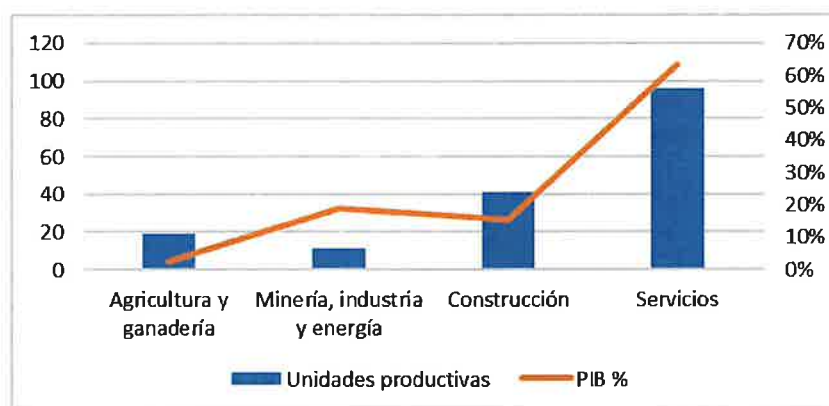
La dinámica poblacional del municipio no está sujeta en exclusiva a las dimensiones demográfica y residencial, existen otros factores como la estructura económica y su mercado laboral que juegan un papel fundamental. Por ello, es preciso llevar a cabo un análisis de estas variables en Santa María de la Alameda.

Sectores	Unidades Productivas ⁶	PIB
Agricultura y ganadería	19	2,51 %
Minería, industria y energía	11	18,74 %
Construcción	41	15,62 %
Servicios	96	63,13 %

Datos macroeconómicos por sectores en Santa María de la Alameda en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

El análisis por sectores de actividad de las unidades productivas y el Producto Interior Bruto (PIB) muestra la importancia notable del sector servicios en Santa María de la Alameda, ya que congrega el número más alto de unidades productivas y más del 60 % del PIB procede de dicho sector. Esto supone que el resto de sectores representan el 36,87 % del PIB y el 42,51 % de las unidades productivas.



Análisis comparado del tejido empresarial y PIB por sectores en Santa María de la Alameda

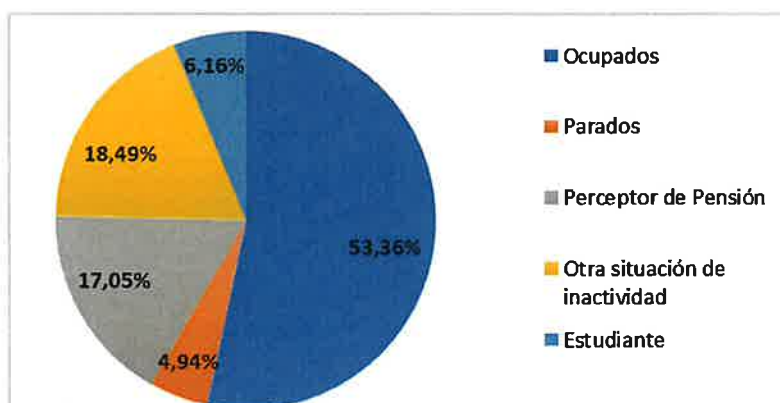
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Según los últimos datos disponibles del Censo de Población Anual, de 2023, la población censada de 16 y más años en Santa María de la Alameda es de 1.284 personas, de las cuales, 694 son hombres

⁶ La variable "unidad productiva" es la unidad básica en el espacio generadora de actividad económica, coincidiendo en la mayoría de los casos con el establecimiento.

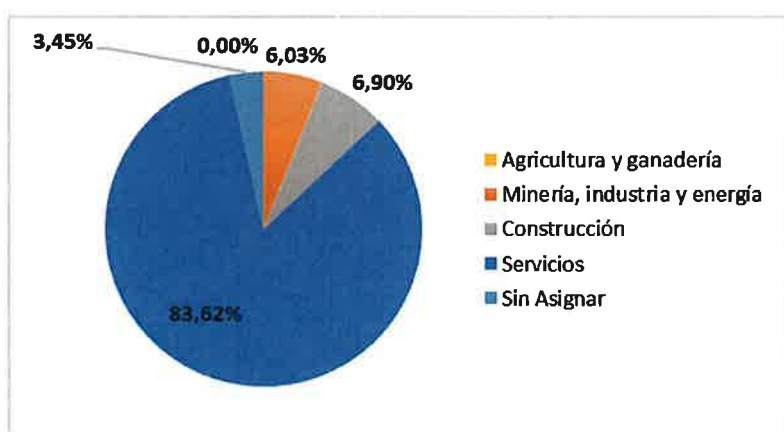
y 590 son mujeres. Por tanto, el 54,05 % de la población de 16 y más años son hombres y el 45,95 % son mujeres. Esto supone un diferencia entre sexos del 8,10 %.

Dentro de este colectivo, el 53,36 % están ocupados, el 17,05 % percibe una pensión, el 6,16 % son estudiantes, el 18,49 % se encuentran en otra situación de inactividad y el 4,94 % están parados.



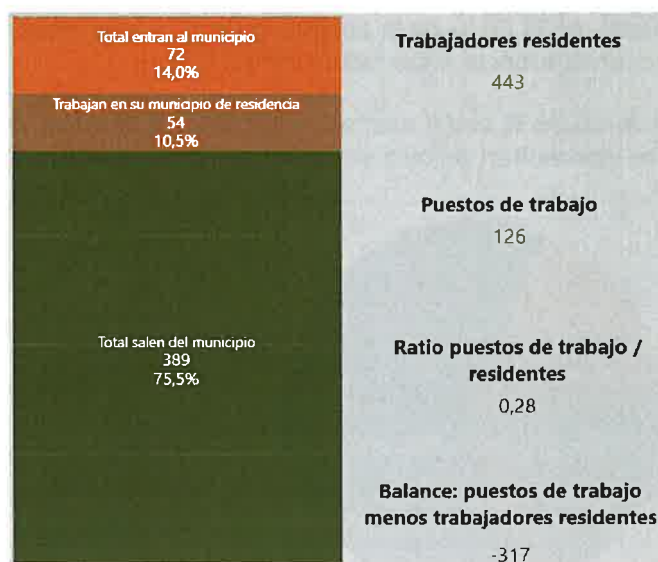
Clasificación de la población de más de 16 años de Santa María de la Alameda en 2023
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Por sectores, los parados de Santa María de la Alameda pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 83,62 % de los mismos. Un 6,90 % de los parados pertenece a la construcción, un 6,03 % pertenece a la industria y un 3,45 % no tiene un sector de actividad diferenciado. Además, es destacable que en el municipio no hay parados en el sector agrícola.



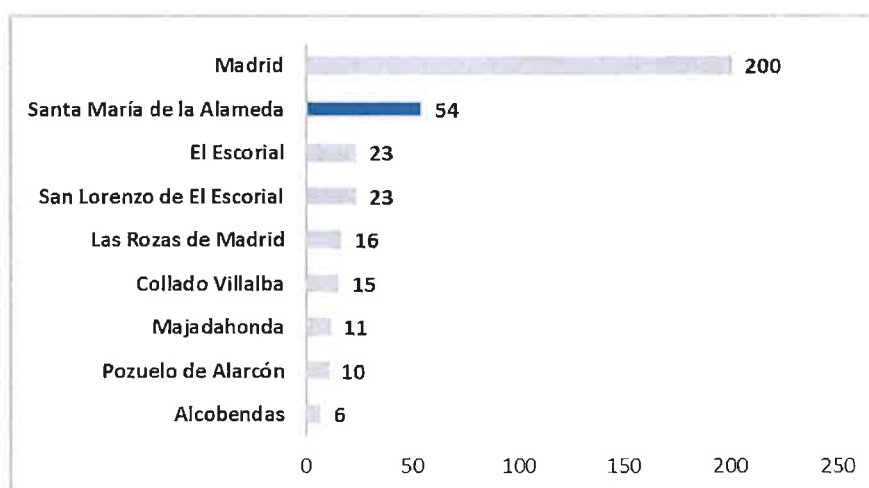
Paro registrado por sectores de actividad de Santa María de la Alameda en 2024
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Atendiendo a los datos del Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024 al que se hizo alusión en el punto 1.2.3 de este informe, en Santa María de la Alameda hay 443 trabajadores residentes y 126 puestos de trabajo. Por ello, el balance entre los puestos de trabajo y los trabajadores residentes es negativo, con un déficit de 317 puestos. No obstante, como refleja la siguiente tabla, hasta 389 residentes de Santa María de la Alameda salen del municipio para realizar su trabajo.



Trabajadores y puestos de trabajo de Santa María de la Alameda
Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

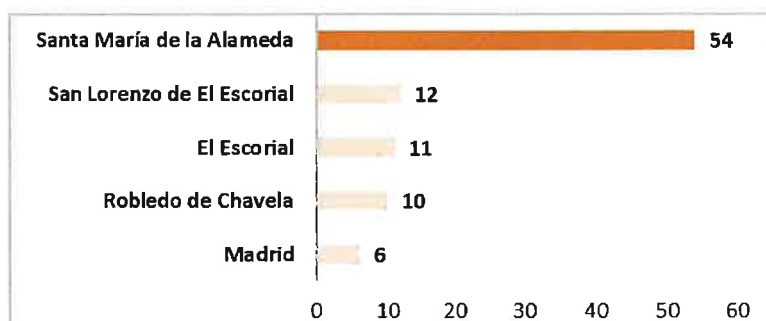
En Santa María de la Alameda tan solo trabajan 54 residentes, pues la mayoría de los vecinos del municipio, hasta 200, trabajan en Madrid. Entre los municipios receptores de trabajadores de Santa María de la Alameda también se encuentran El Escorial, San Lorenzo de El Escorial y Las Rozas de Madrid, donde trabajan 23, 23 y 16 residentes, respectivamente.



Residentes en Santa María de la Alameda según su municipio de trabajo⁷
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Por el contrario, destaca que trabajan en el municipio 72 personas que residen en otro municipio, lo que supone que el 57,14 % de los puestos de trabajo de Santa María de la Alameda son ocupados por residentes de otros municipios de la Comunidad de Madrid, principalmente de San Lorenzo de El Escorial, El Escorial y Robledo de Chavela.

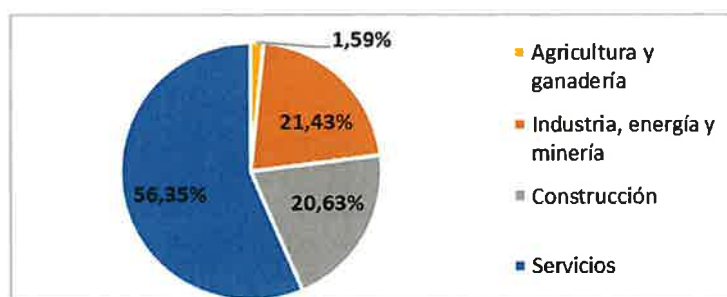
⁷ El gráfico refleja los municipios en los que trabajan más de cinco residentes. Para más información consultar: [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)



Trabajadores en Santa María de la Alameda según su municipio de residencia⁸

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Como muestra el siguiente gráfico, de los 126 puestos de trabajo de Santa María de la Alameda, el 56,35 % corresponden al sector servicios, el 21,43 % a industria, energía y minería, un 20,63 % a construcción y el 1,59 % a agricultura y ganadería.



Puestos de trabajo en Santa María de la Alameda por sector económico

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

Así, las variables analizadas en este apartado permiten concluir que Santa María de la Alameda, al igual que su zona estadística y la Comunidad de Madrid, estructura su actividad económica mayoritariamente en el sector servicios.

Datos comparados del municipio con su contexto territorial

Para ayudar a la comprensión de la realidad demográfica, residencial y económica de Santa María de la Alameda es pertinente realizar una comparativa con sus municipios limítrofes y analizar la importancia del municipio dentro de su zona estadística.

Atendiendo a los criterios establecidos por Eurostat, el IECM constituyó un sistema de unidades administrativas locales compatibles con la Nomenclatura Común de Unidades Territoriales Estadísticas (en inglés, NUTS) reguladas por el Reglamento (CE) nº1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003.

Así, siguiendo las directrices de Eurostat, el IECM estableció una subdivisión de la Comunidad de Madrid por áreas estadísticas a la que denominó “Zonificación estadística NUTS 4”, que actualmente se denomina “Zonificación estadística”. Entre dichas áreas estadísticas se encuentra la zona Sierra Sur a la que pertenece Santa María de la Alameda.

⁸ Para salvaguardar el secreto estadístico el Atlas de la Movilidad residencia - trabajo no muestra los resultados inferiores a cinco trabajadores. Para más información consultar: [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)



Mapa de Santa María de la Alameda en su zona estadística "Sierra Sur"

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

La comparativa de la estructura demográfica de Santa María de la Alameda con su zona estadística y con la Comunidad de Madrid permite comprobar que el municipio cuenta con una población más envejecida que la zona Sierra Sur y la Comunidad, pues las personas de 65 y más años representan el 20,84 %, el 19,67 % y el 18,62 %, respectivamente.

Asimismo, el municipio cuenta con un 12,20 % de personas menores de 15 años, un dato inferior a su zona estadística y a la región, donde este grupo de edad representa el 14,18 % y el 13,63 %, respectivamente. Igualmente, en Santa María de la Alameda el grupo de edad entre 15 y 64 años no alcanza la cifra de la región pero supera a la de su zona estadística, ya que suponen el 66,95 %, el 67,75 % y el 66,15 %, respectivamente.

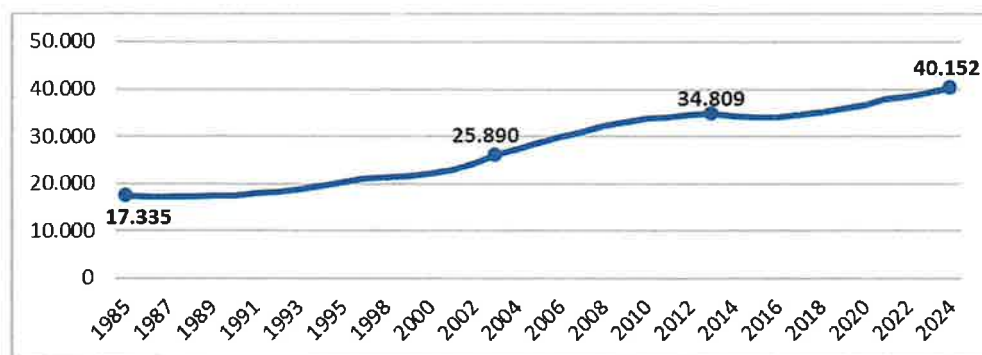
Grupos de Edad	Santa María de la Alameda	Sierra Sur	Comunidad de Madrid
<15	12,20 %	14,18 %	13,63 %
15-64	66,95 %	66,15 %	67,75 %
≥65	20,84 %	19,67 %	18,62 %
Total	100%	100%	100%

Estructura demográfica del municipio, su zona estadística y la Comunidad de Madrid en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Tras el análisis de la estructura demográfica de estas poblaciones, es necesario comparar la dinámica poblacional del municipio y su zona estadística. Así, según los datos del IECM, la población empadronada en la zona Sierra Sur en 1985 ascendía a 17.335 habitantes, cifra que alcanzaba los 25.890 en 2003 y 34.809 en 2013. En 2024, último dato disponible, llegó a los 40.152 habitantes. Por tanto, la tasa de crecimiento medio anual de la población en la zona Sierra Sur es de 2,18 %. Un dato superior a la tasa de crecimiento medio anual de la población en Santa María de la Alameda que, como se indicó anteriormente, asciende a 1,73 %.

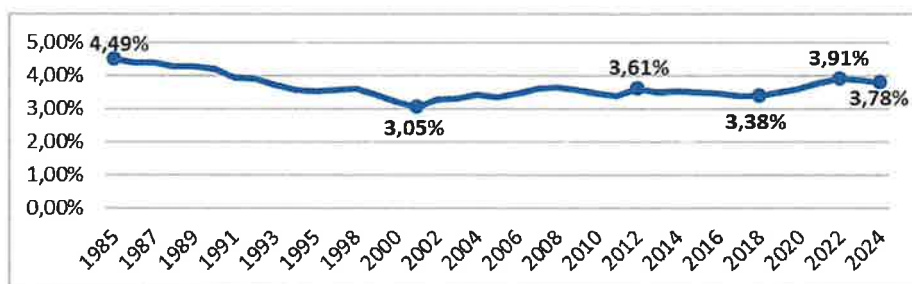
De este modo, podemos apreciar como el crecimiento de Santa María de la Alameda ha sido menor al crecimiento de su zona estadística. No obstante, la evolución de ambas poblaciones ha seguido una tendencia similar, pues ambas experimentaron sus mayores crecimientos porcentuales en la primera década del siglo XXI. Así, el año de mayor incremento poblacional en Santa María de la Alameda fue el 2002, con un incremento del 13,68 %, y el año de mayor crecimiento en la zona Sierra Sur fue 2003, con un crecimiento interanual del 6,60 %.

Evolución de la población empadronada en la zona Sierra Sur⁹

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Los distintos ritmos de crecimiento en la zona y el municipio hacen pertinente analizar la evolución de la relevancia de la población del municipio respecto al total de la población de la zona Sierra Sur. Como muestran los datos del IECM, en 1985 la población del municipio supuso el 4,49 % de la población total de su zona estadística. Desde ese momento, su importancia se redujo gradualmente hasta representar el 3,05 % de la población de la zona en el año 2001.

Sin embargo, desde ese momento su relevancia aumentó progresivamente hasta representar el 3,61 % en 2012. Tras ello, se redujo ligeramente hasta suponer el 3,38 % en 2018 pero, desde 2019, volvió a incrementarse hasta representar el 3,91 % en 2022. En 2024, último dato disponible, representa el 3,78 %.



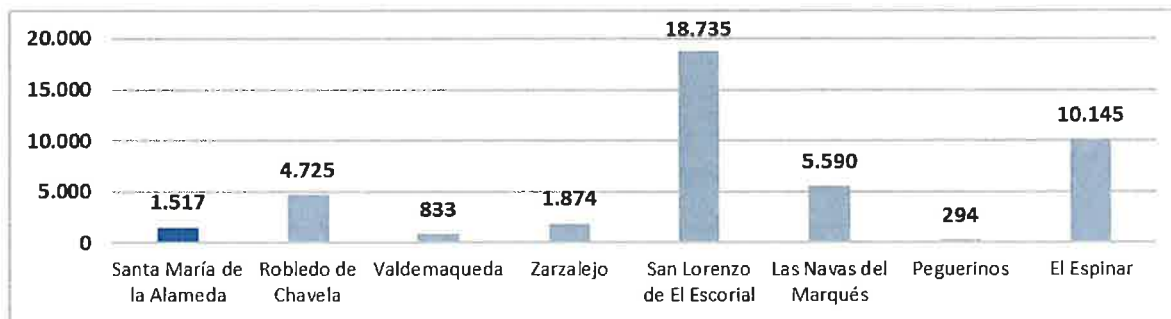
Porcentaje de la población del municipio respecto a su zona estadística

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Además de la comparación con su zona estadística, también es pertinente analizar las posibles diferencias entre la población de Santa María de la Alameda y la población de sus municipios colindantes: Robledo de Chavela, Valdemaqueda y Zarzalejo, que pertenecen a la zona estadística Sierra Sur, San Lorenzo de El Escorial, de la zona Sierra Central, Las Navas del Marqués y Peguerinos, de la provincia de Ávila, y El Espinar, de la provincia de Segovia.

Como muestra el siguiente gráfico, el municipio con mayor población es San Lorenzo de El Escorial con 18.735 habitantes. Tras él, se sitúan El Espinar y Las Navas del Marqués, pues cuentan con 10.145 y 5.590 residentes, respectivamente. Por el contrario, Peguerinos, con 294 habitantes, y Valdemaqueda, con 833, son los municipios menos poblados. Santa María de la Alameda, por su parte, es el tercer municipio menos poblado ya que, como se analizó anteriormente, cuenta con 1.517 habitantes.

⁹ El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid no dispone de datos para el año 1997.



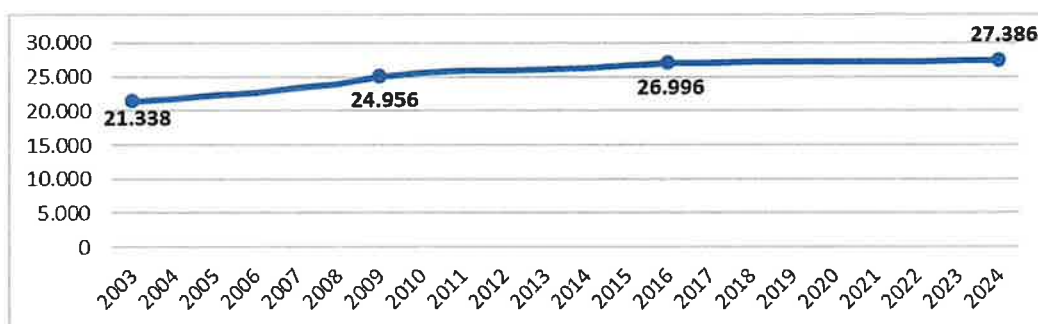
Población en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Al igual que hemos hecho con la población, podemos comparar las unidades residenciales de Santa María de la Alameda y las de sus municipios limítrofes. No obstante, es pertinente analizar previamente las características residenciales de su zona estadística.

Según los datos del IECM, la zona Sierra Sur contaba con 21.338 unidades residenciales en 2003, alcanzó las 24.956 en 2009 y las 26.996 en 2016. En 2024, último dato disponible, llegó a las 27.386 unidades residenciales.

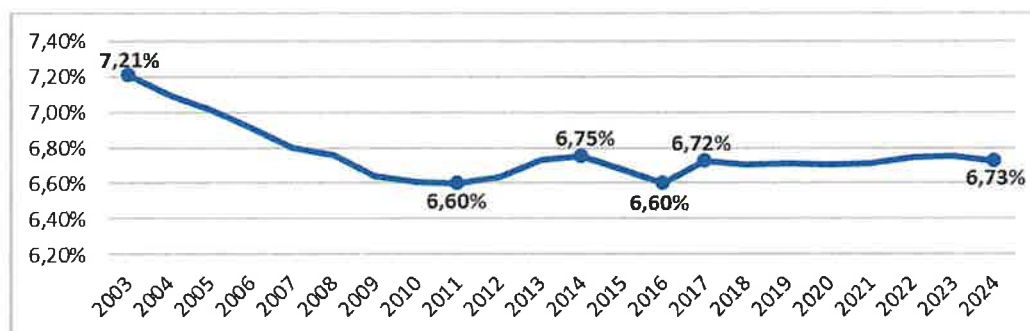
De este modo, podemos apreciar como el crecimiento de las unidades residenciales en Santa María de la Alameda y su zona estadística ha sido diferente pues, mientras en el municipio se pueden apreciar dos etapas diferentes de crecimiento, como se analizó anteriormente, en la Sierra Sur el ritmo de crecimiento ha sido más homogéneo desde 2003.



Unidades residenciales en la zona Sierra Sur

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

También es interesante analizar la evolución de la relevancia de las unidades residenciales del municipio respecto al total de las unidades residenciales de la zona Sierra Sur. Como muestran los datos del IECM, en 2003 las unidades residenciales del municipio supusieron el 7,21 % del total de unidades residenciales de su zona estadística y, desde entonces, su relevancia se redujo hasta representar el 6,60 % en 2011. A partir de ese momento, su relevancia ha fluctuado entre el 6,60 % y el 6,75 %. En 2024, último dato disponible, representa el 6,73 %.

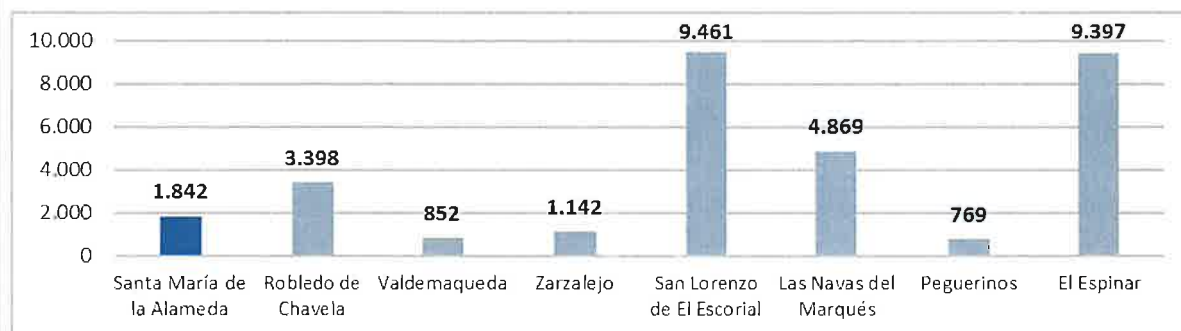


Porcentaje de las unidades residenciales del municipio respecto a su zona estadística

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Por su parte, la comparativa sobre vivienda con los municipios limítrofes, al igual que ocurre con los datos de población analizados anteriormente, refleja una diferencia notable a favor de San Lorenzo de El Escorial con 9.461 unidades residenciales. Tras él, se sitúan El Espinar y Las Navas del Marqués con 9.397 y 4.869, respectivamente. Por el contrario, Peguerinos y Valdemaqueda, con 769 y 852, son los municipios con menos unidades residenciales.

Santa María de la Alameda, por su parte, cuenta con 1.842 unidades residenciales, lo que le erige como el cuarto municipio con menos unidades residenciales.

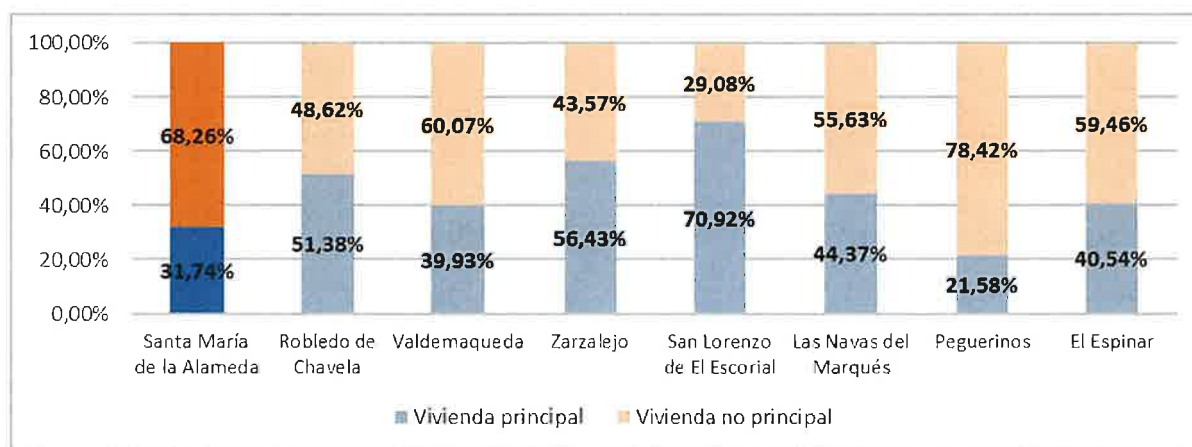


Unidades residenciales en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Atendiendo a los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, nuevamente destaca San Lorenzo de El Escorial, pues cuenta con una proporción de vivienda principal superior al 70 %. Junto a él, solo superan el 50 % de vivienda principal Zarzalejo y Robledo de Chavela, con un 56,43 % y un 51,38 % de viviendas principales, respectivamente.

Por el contrario, Peguerinos y Santa María de la Alameda, con tan solo un 21,58 % y un 31,54 %, son los municipios con menor porcentaje de vivienda principal. De este modo, destaca el elevado porcentaje de vivienda no principal, que supera el 78 % en Peguerinos y el 68 % en Santa María de la Alameda.



Tipo de vivienda en los municipios limítrofes en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

La comparativa del número de viviendas principales y la población de estos municipios también nos permite analizar la media de residentes por hogar en cada uno de ellos. Así, atendiendo a los datos del Censo de 2021, podemos comprobar como San Lorenzo de El Escorial, Zarzalejo y Robledo de Chavela son los municipios con mayor media de residentes por hogar ya que cuentan con 2,62, 2,57 y 2,51 residentes por hogar, respectivamente.

Por el contrario, Peguerinos, Santa María de la Alameda y Valdemaqueda, con 1,66, 2,30 y 2,32, son los municipios con las medias de residentes más bajas.

Municipio	Media de residentes por hogar
Santa María de la Alameda	2,30
Robledo de Chavela	2,51

Valdemaqueda	2,32
Zarzalejo	2,57
San Lorenzo de El Escorial	2,62
Las Navas del Marqués	2,34
Peguerinos	1,66
El Espinar	2,45

Media de residentes por hogar del municipio y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Tras una caracterización de los hogares, en la comparativa socioeconómica es pertinente comenzar por el contraste entre la renta bruta media per cápita y la renta bruta media por hogar. Estas variables ofrecen información sobre el nivel de riqueza en los diferentes municipios, teniendo siempre presente la renta media de la Comunidad de Madrid.

Como se observa en la siguiente tabla, es llamativo que todos los municipios analizados presentan niveles de renta bruta per cápita y renta bruta por hogar inferiores a la media de la Comunidad de Madrid. No obstante, se aprecia una diferencia notable entre San Lorenzo de El Escorial y el resto de municipios pues, con una renta bruta per cápita de 20.318 € y una renta bruta por hogar de 52.488 €, es el municipio con mayor nivel de renta y el que más se aproxima a los datos de la región. Tras él, Peguerinos, con 18.184 €, y Robledo de Chavela, con 41.573 €, son los municipios con mayores niveles de renta bruta per cápita y renta bruta por hogar, respectivamente.

Por el contrario, Las Navas del Marqués es el municipio con menor nivel de renta bruta per cápita, 11.850 €, y menor nivel de renta por hogar, 29.517 €. Por su parte, Santa María de la Alameda es el quinto municipio con mayor renta bruta per cápita y renta bruta por hogar, 15.289 € y 34.029 €, respectivamente.

Municipio	Renta bruta per cápita	Renta bruta por hogar
Comunidad de Madrid	21.775	58.120
Santa María de la Alameda	15.289	34.029
Robledo de Chavela	16.784	41.573
Valdemaqueda	13.617	31.617
Zarzalejo	14.318	35.712
San Lorenzo de El Escorial	20.318	52.488
Las Navas del Marqués	11.850	29.517
Peguerinos	18.184	32.598
El Espinar	15.506	38.205

Renta bruta per cápita y renta bruta por hogar de Santa María de la Alameda y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

En segundo lugar, es pertinente analizar el tejido empresarial del municipio y de sus municipios colindantes. Así, Santa María de la Alameda cuenta con 118 empresas, lo que le sitúa como el tercer municipio con menor tejido empresarial tras Peguerinos y Valdemaqueda, que cuentan con 17 y 50 empresas, respectivamente. Por el contrario, San Lorenzo de El Escorial, con 1.438, y El Espinar, con 719, son los municipios con mayor tejido empresarial.

Municipio	Empresas
Santa María de la Alameda	118
Robledo de Chavela	331
Valdemaqueda	50
Zarzalejo	143
San Lorenzo de El Escorial	1.438
Las Navas de El Marqués	363
Peguerinos	17
El Espinar	719

Número de empresas en el municipio y en sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

Si se analiza a nivel comparativo el PIB por sectores, en primer lugar cabe señalar que la Sierra Sur y todos los municipios salvo Zarzalejo centran su estructura económica en los servicios y, entre ellos, destaca San Lorenzo de El Escorial cuyo sector servicios representa el 92,89 % del PIB. Por el contrario, en Zarzalejo el sector servicios representa el 40,23 % del PIB y se ve superado por la industria, minería y energía que representan el 41,73 %.

En Santa María de la Alameda el sector servicios representa el 63,13 % y la industria, minería y energía el 18,74 %. Tras ellos, se sitúan la construcción y la agricultura, que representan el 15,62 % y el 2,51 %, respectivamente.

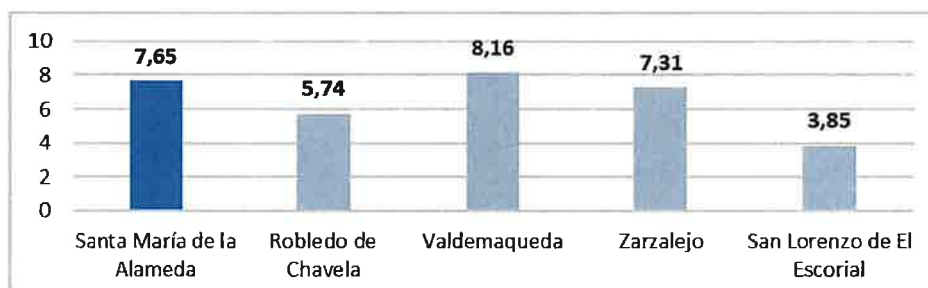
La agricultura es el sector menos representativo en la economía de la zona Sierra Sur y de todos los municipios aunque tiene mayor relevancia en Valdemaqueda, donde representa el 3,44 % del PIB. Por su parte, la construcción tiene una importancia significativa en la zona Sierra Sur, pues representa el 13,39 %, y en los municipios de Valdemaqueda y Zarzalejo donde representan el 31,49 % y el 16,88 % respectivamente.

Municipio / Zona	Agricultura y Ganadería	Industria, Minería y Energía	Construcción	Servicios
Santa María de la Alameda	2,51%	18,74%	15,62%	63,13%
Sierra Sur	1,69%	12,79%	13,39%	72,13%
Robledo de Chavela	3,13%	5,85%	14,57%	76,45%
Valdemaqueda	3,44%	8,03%	31,49%	57,04%
Zarzalejo	1,16%	41,73%	16,88%	40,23%
San Lorenzo de El Escorial	0,46%	1,74%	4,91%	92,89%

Porcentaje del PIB por sector de actividad en Santa María de la Alameda, su zona estadística y sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM¹⁰

Finalmente, para realizar una comparación óptima entre los datos de desempleo en Santa María de la Alameda y sus municipios colindantes, es importante atender a la ratio de paro registrado por cada 100 habitantes. Así, según los datos del IECM, Santa María de la Alameda, con 7,65 parados por cada 100 habitantes, es el municipio con más paro registrado tras Valdemaqueda, que cuenta con 8,16. Por el contrario, San Lorenzo de El Escorial y Robledo de Chavela destacan por ser los municipios con menos paro registrado; 3,85 y 5,74 parados por cada 100 habitantes, respectivamente.



Ratio de paro registrado por cada 100 habitantes en el municipio y en sus municipios colindantes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM¹¹

¹⁰ No se han analizado los municipios de Ávila y Segovia porque no existen datos comparables.

¹¹ No se han analizado los municipios de Ávila y Segovia porque no existen datos comparables.

ANEXO II: INFORMES SECTORIALES

Organismo	Fecha de emisión	Enlace	CSV
ADIF. Dirección de Patrimonio y Urbanismo	15/03/2023	https://sede.adif.gob.es/csv/valida.js	GH720T00ANHX21DWWW10Y39E50
Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación	01/04/2024	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/a_cceso-csv	1277672681177155533809
Consorcio Regional de Transportes. Área de Estudios y Planificación	17/05/2023	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/a_cceso-csv	1018189342197643967867
DG Patrimonio Cultural	05/05/2023	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/a_cceso-csv	1018120098253848403145
DG Promoción económica e Industrial	16/03/2023	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/a_cceso-csv	0944473582370397450331
SDG Protección Civil	03/02/2023	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/a_cceso-csv	1018696561205120020929
DG Emergencias. Jefatura de Bomberos	09/02/2023	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/a_cceso-csv	1240054126683566075204
Confederación Hidrográfica del Tajo	13/03/2023	https://sede.miteco.gob.es	MA009141363D485E2BEEB84CFB1678721323
Red eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)	02/03/2023		No se indica CSV. Se incluye informe en el Anexo II.1
Servicio de Sanidad Ambiental	29/03/2023	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/a_cceso-csv	0945769770240120514876
SDG Arquitectura, DG Vivienda y Rehabilitación	10/05/2024	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/a_cceso-csv	1295104703561809340455
Canal de Isabel II	20/08/2024		No se indica CSV. Se incluye informe en el Anexo II.2
Área de Planificación y Gestión de Residuos. DG de Transición Energética y Economía Circular.			No se indica CSV. Se incluye informe en el Anexo II.3
DG de Biodiversidad y Gestión Forestal. División de Infraestructura Verde y Parques Regionales de la Comunidad de Madrid	22/05/2024	https://gestiona.comunidad.madrid/cove_webapp_codigoverificacion/#/a_cceso-csv	1240778627880803979056

Anexo II.1 Informe de Red eléctrica de España, S.A.U. (Sede Social)

red eléctrica
Una empresa de Redeia

Madrid, 02 de marzo de 2023

María Pilar Lara Zabía
Comunidad de Madrid
Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Calle Alcalá N°16, 3ª planta
28014 Madrid

Asunto: Solicitud de evaluación de impacto ambiental del Plan General de Ordenación Urbana, en el término municipal de Santa María de la Alameda, provincia de Madrid.

Ref: M/L/23-0368 (Telemática)

Expte: T07IL23006

S/Ref: 23/009

S/Expte: 10-UB2-00009.7/2023

Muy señores nuestros:

En relación con la publicación realizada fecha 31 de enero del 2023 en el Boletín Oficial de la Provincia de Madrid, relativa al asunto de referencia, les comunicamos que, en el ámbito de la actuación reflejada en el asunto, no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica.

Aprovechamos también para informarles que este tipo de peticiones las pueden gestionar a través de nuestro portal para solicitudes de información sobre líneas propiedad de Red Eléctrica, donde podremos ofrecerles un tiempo de respuesta más ágil. Podrán acceder a este portal a través de la url: <https://peli.ree.es/peli>.

No duden en ponerse en contacto con nosotros si precisan cualquier ampliación o aclaración de la información facilitada, a través del número de teléfono 91 728 62 15 o en nuestro portal de consultas a través de la url: <http://www.ree.es/es/digame>.

Sin otro particular, les saludamos atentamente.



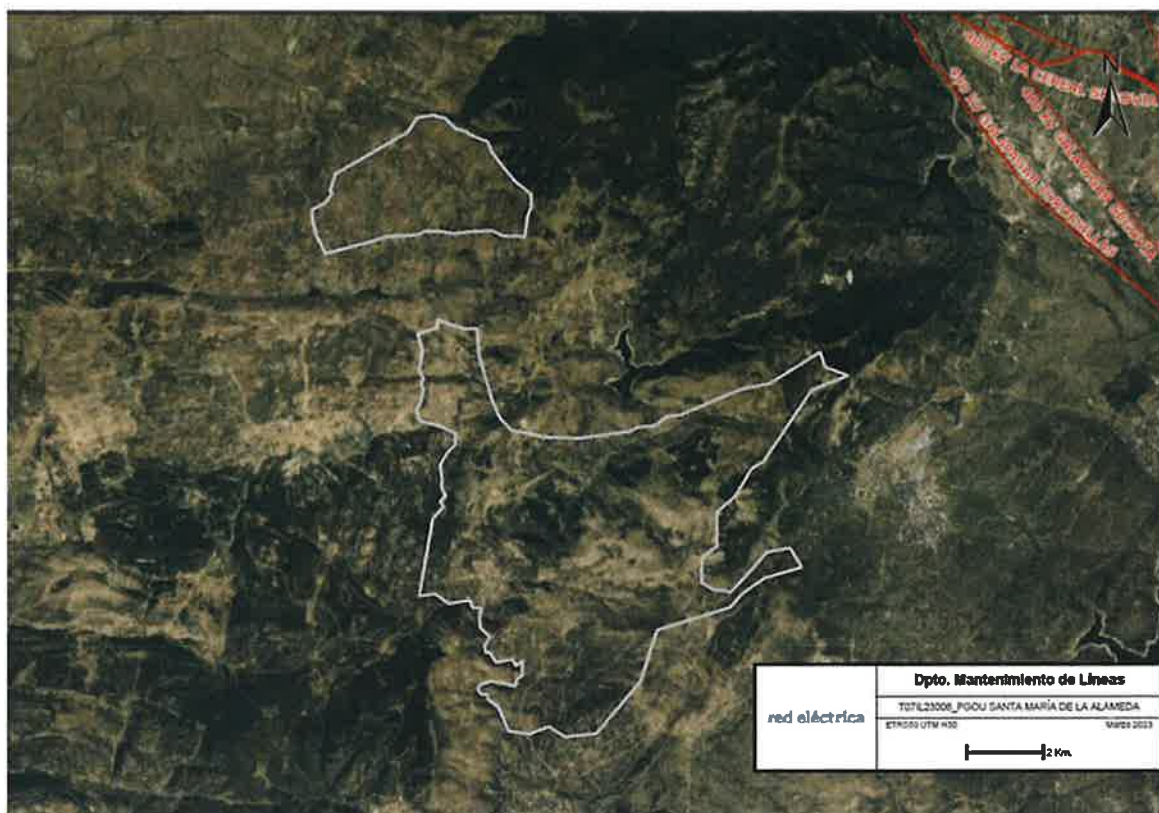
Anexo: plano de situación

BA/LFA/jaa

Paseo Conde de los Gaitanes, 177
28109 Alcobendas (Madrid)
ree.es



Fdo.: Elena Nogueroles Lagua
Jefe del Departamento de Mantenimiento de Líneas



Anexo II.2 Informe de Canal de Isabel



Dirección Comercial

D. Mariano Oliveros Herrero
Subdirector General de Evaluación Ambiental
Estratégica
Dirección General de Transición Energética y
Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR
C/Alcalá, 16
28014 Madrid

Asunto: Solicitud de Informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de Informe exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda (Madrid).

SIA: 23/009

Exp: 10-UB2-00009.7/2023

2023_EXP_000009810

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A., M.P.: 202300109567, por el que solicita informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de Informe exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda (Madrid), se informa lo siguiente:

Documentación puesta a disposición en la página web de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior:

- *Bloque I. Documentación Informativa*, de noviembre de 2021.
- *Bloque II. Documentación Ambiental*, de octubre de 2022.
- *Bloque III. Documentación Normativa*, de octubre de 2022.

Antecedentes:

- *Convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda*, de fecha 6 de junio de 2012.

Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
www.canaldeisabelsegunda.es





- *Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Santa María de la Alameda entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, de fecha 6 de junio de 2012.*
- *Protocolo general de actuación para el desarrollo del Proyecto Plan Sanea para municipios de menos de 2.500 habitantes entre Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, de fecha 28 de marzo de 2023.*

En relación con los estudios elaborados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en el municipio de Santa María de la Alameda se indican los siguientes antecedentes:

- *Plan Director de Abastecimiento de Santa María de la Alameda, de diciembre de 2013.*
- *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Santa María de la Alameda y Sistemas de Colectores y Emisarios de Santa María de la Alameda, La Estación, Robledondo, La Hoya, La Paradilla y Las Herreras, de diciembre de 2016.*
- *Estudio de alternativas de saneamiento para la urbanización "El Pimpollar" en Santa María de la Alameda, de septiembre de 2018.*

Respecto al ámbito de aplicación del presente informe:

El presente informe se ha elaborado basándose exclusivamente en las previsiones de suelo urbano y de suelo urbanizable sectorizado, contenidas en la documentación aportada, excluyendo cualquier futura actuación urbanística que pudiera desarrollarse en suelo urbanizable no sectorizado. Por tanto, las conclusiones expuestas en este informe no son válidas para esta última clase de suelo.

Respecto a los crecimientos previstos en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda:

De acuerdo con la documentación aportada, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda plantea los siguientes desarrollos urbanísticos:

- **en suelo urbano consolidado:** 19 Actuaciones Aisladas (AA-U 1 a 3, AA-NU 4 a 6 y AA-U7 en el núcleo de Santa María de la Alameda; AA-U 1 en el núcleo de Navalespino; AA-U 1 y AA-N 2 en el núcleo de El Pimpollar; AA-U 1 a 5 en el núcleo de La Estación; AA-U 1 a 3 en la urbanización Umbria de los Gallegos, ubicada en suelo no urbanizable común (según la clasificación del planeamiento vigente de Santa María de la Alameda); y AA-NU 1 en el núcleo de La Paradilla) con 199 viviendas unifamiliares y una superficie edificable de 29.854 m².
- **en suelo urbanizable sectorizado:** 1 Sector (SUS-1 en el núcleo de La Paradilla) con 15.279 m² edificables de uso industrial, 4.584 m² edificables de uso dotacional y 2.292 m² de superficie destinada a zonas verdes.



En total, los nuevos desarrollos urbanísticos suman 199 viviendas unifamiliares con una superficie edificable de 29.854 m², 15.279 m² edificables de uso industrial, 4.584 m² edificables de uso dotacional y 2.292 m² de superficie destinada a zonas verdes.

Además, cabe destacar que en el suelo desarrollado del municipio existe una gran cantidad de parcelas aún vacantes, hecho que se considera relevante a la hora de analizar las infraestructuras necesarias a techo de planeamiento, tanto de la red de abastecimiento como de la de saneamiento.

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda es de 446 m³/día (5,2 l/s), de los que 284 m³/día (3,3 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano consolidado y 162 m³/día (1,9 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total de 13,6 l/s.

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 47 de las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*. Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II, S.A., M.P. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.

Respecto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

Resulta procedente indicar que Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el procedimiento de elaboración del planeamiento, debe emitir informe exclusivamente sobre los aspectos de su competencia.

En este sentido, la competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tago, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.



Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad, el municipio de Santa María de la Alameda se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A., M.P. En particular, el municipio forma parte del Sistema Aceña y el abastecimiento se realiza de forma exclusiva desde la ETAP de La Aceña, ubicada en el término municipal de Peguerinos, provincia de Ávila, a través de la Arteria Conducción Aceña – Entronque, de 500 mm de diámetro y FD (fundición dúctil), desde la que parten varias conducciones, según el núcleo al que se dirija:

- Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (Pueblo), de 100 mm de diámetro y FD, hasta llegar al Depósito Santa María de la Alameda (Pueblo), para el abastecimiento a los núcleos de Santa María de la Alameda y Navalespino.
- Arteria Conducción Entronque – Robledo de Chavela, de 250 mm de diámetro y FD, de la que parten las siguientes conducciones, para el abastecimiento a los núcleos de La Estación y El Pimpollar:
 - Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (Estación), de 150 mm de diámetro y FD.
 - Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (El Pimpollar), de 150 mm de diámetro y FD.
- Arteria Conducción Entronque – Zarzalejo, de 250 mm de diámetro y FD, de la que parten las siguientes conducciones, para el abastecimiento a los núcleos de La Hoya y La Paradilla:
 - Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (La Hoya), de 150 mm de diámetro y FC (fibrocemento).
 - Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (La Paradilla), de 100 mm de diámetro y FD.

El núcleo de Robledondo dispone actualmente de red de abastecimiento de agua de consumo humano con recursos propios desde captaciones subterráneas, mientras que la urbanización Umbria de los Gallegos no dispone de red de abastecimiento. Por otro lado, las captaciones subterráneas existentes para el abastecimiento del núcleo de Las Herreras actualmente no pueden satisfacer las demandas de agua de consumo humano.

Por otra parte, actualmente en Canal de Isabel II, S.A., M.P. se están tramitando varios proyectos de abastecimiento que recogen distintas actuaciones a realizar en el municipio de Santa María de la Alameda:

- Actuaciones para asegurar el abastecimiento de las demandas futuras de los planeamientos actualmente vigentes en los municipios de este sistema (ID 706).

- En cuanto a la aducción, el caudal demandado por el municipio de Santa María de la Alameda en sus distintos núcleos urbanos hace que sea necesario reforzar el suministro desde la Arteria Conducción Aceña – Entronque en varias de las conducciones que parten de la misma.

- Depósito Santa María de la Alameda (Pueblo), situado entre los núcleos de Santa María de la Alameda y Navalespino, de 400 m³ de capacidad.
- Depósito Santa María de la Alameda (Estación), situado al norte del núcleo de La Estación, de 1.000 m³ de capacidad.
- Depósito Santa María de la Alameda (El Pimpollar), situado al norte del núcleo de El Pimpollar, de 280 m³ de capacidad.
- Depósito Santa María de la Alameda (La Hoya), situado al este del núcleo de La Hoya, de 150 m³ de capacidad.
- Depósito Santa María de la Alameda (La Paradilla), situado al sureste del núcleo de La Paradilla, de 200 m³ de capacidad.
- Depósito Santa María de la Alameda (Las Herreras), situado al noroeste del núcleo de Las Herreras, de 50 m³ de capacidad.
- Depósito Santa María de la Alameda (Robledondo), situado al noroeste del núcleo de Robledondo, de 250 m³ de capacidad.

En cuanto a la red de transporte y distribución, la red de distribución principal existente no es suficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos.

En consecuencia y para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda, se deberán completar las infraestructuras existentes con las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:



- **En cuanto a la aducción:**
 - Como actuación general en el municipio:
 - Ejecución del doblado progresivo en 250 mm de diámetro (o renovación con 400 mm) y FD del tramo de la Arteria Conducción Entronque - Robledo de Chavela comprendido entre sus cámaras reguladoras de presión, tal y como indica su proyecto (ID 706).
 - Núcleos de Santa María de la Alameda y Navalespino:
 - Ampliación de las estaciones elevadoras Santa María de la Alameda I y II hasta llegar a impulsar las demandas estimadas a techo de planeamiento de ambos núcleos.
 - Renovación en 150 mm de diámetro y FD de la Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (Pueblo).
 - Núcleo de La Estación:
 - Renovación en 200 mm de diámetro y FD de la Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (Estación). Se realizará igualmente una conexión de esta conducción al doblado de la Arteria Conducción Entronque - Robledo de Chavela.
 - Núcleo de La Hoya:
 - Renovación de los tramos de fibrocemento de la Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (La Hoya), tal y como indica su proyecto en tramitación (ID 2194), en 150 mm de diámetro y FD.
 - Núcleo de Robledondo:
 - Nueva aducción impulsada Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (Robledondo) de 150 mm de diámetro y FD desde la Arteria Conducción Aceña - Entronque del Sistema Aceña hasta su nuevo depósito de regulación (ID 1996).
 - Núcleo de Las Herreras:
 - Nueva aducción impulsada Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (Las Herreras) de 90 mm de diámetro y PVC-O desde el Sistema Aceña hasta el Depósito de Santa María de La Alameda (Las Herreras) (ID 1995).
- **En cuanto a la capacidad de regulación:**
 - Núcleos de Santa María de la Alameda y Navalespino:
 - Ampliación de 300 m³ de su depósito local, para llegar a una capacidad total de 700 m³.
 - Núcleo de La Estación:
 - Ampliación de 500 m³ de su depósito local, para llegar a una capacidad total de 1.500 m³.

- **Núcleo de Robledondo:**
 - o Nuevo depósito regulador con una capacidad total de 450 m³ con la cota necesaria para la regulación por gravedad del núcleo y la reducción de la altura de su impulsión desde el Sistema Aceña.
 - **Núcleo de Las Herreras:**
 - o Ampliación de 50 m³ de su depósito local, para llegar a una capacidad total de 100 m³.
 - **Núcleos de La Paradilla y Umbria de los Gallegos:**
 - o Ampliación de 100 m³ de su depósito local, para llegar a una capacidad total de 300 m³.
 - **Núcleo de El Pimpollar:**
 - o Sustitución del actual depósito por uno nuevo con una capacidad de 450 m³, como indica su proyecto de abastecimiento (ID 2160).
- **En cuanto a la red de distribución:**
- **Núcleos de Santa María de la Alameda y Navalespino:**
 - o Adecuación de la red de distribución de ambos núcleos a los desarrollos urbanísticos.
 - **Núcleo de La Estación:**
 - o Instalación de 4 válvulas reguladoras de presión para evitar presiones excesivas en las zonas este y sur.
 - o Adecuación de la red de distribución a los desarrollos urbanísticos.
 - **Núcleo de Robledondo:**
 - o Nueva conducción de transporte de salida del nuevo depósito a la red de distribución de 150 mm de diámetro y FD.
 - **Núcleos de La Paradilla y Umbria de los Gallegos:**
 - o Nueva conducción de transporte de salida del Depósito Santa María de la Alameda (La Paradilla) a la red de distribución de 200 mm de diámetro y FD.
 - o Desde la conducción anterior partirá una tubería de 150 mm de diámetro y FD que discurrirá hacia el sector urbanizable SUS-1 en el núcleo de la Paradilla.
 - o Adecuación de la red de distribución del núcleo de La Paradilla a los desarrollos urbanísticos.
 - o Como conexión exterior de la urbanización Umbria de los Gallegos, se deberá ejecutar una nueva conducción de transporte de 150 mm de diámetro y FD desde la red de distribución de 200 mm y FD propuesta en el núcleo de La Paradilla hasta la



urbanización Umbria de los Gallegos. Se deberá instalar una válvula reguladora de presión en dicha conducción.

- Núcleo de El Pimpollar:
 - o Nueva conducción de transporte de salida del nuevo depósito a la red de distribución de 200 mm diámetro y PD, tal y como indica su proyecto de abastecimiento (ID 2160).
 - o Instalación de 2 válvulas reguladoras de presión para evitar presiones excesivas en la zona sureste.
 - o Adecuación de la red de distribución a los desarrollos urbanísticos.

Las conexiones a la red de abastecimiento existente para cada uno de los ámbitos y sectores que se proponen dentro del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda se definirán en cada uno de los correspondientes *Informes de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior* que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. cuando se vayan a desarrollar y una vez aprobado definitivamente el Plan General.

En el Documento del Plan General de Ordenación Urbana deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua de consumo humano, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Igualmente, el documento aprobado definitivamente del Plan General deberá recoger las correspondientes reservas de suelo para la ejecución de los depósitos o de sus ampliaciones, que deberán calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

Se adjunta dentro del Anexo I a este informe un plano en el que se han reflejado las citadas infraestructuras hidráulicas.

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II*, observándose especialmente el cumplimiento de las especificaciones relativas al diseño, materiales y diámetro mínimo en los proyectos de dichas redes de distribución, y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: promotores@canal.madrid, para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento.

En la fase de redacción de los proyectos de las redes de distribución deberá estudiarse el diagrama de presiones con el fin de garantizar el abastecimiento con presiones de servicio adecuadas, según la normativa de Canal de Isabel II, S.A., M.P.



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

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano hasta que entre en funcionamiento la red de agua regenerada, deberán cumplir las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II*, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

En cuanto a la Conformidad Técnica de las redes de riego a ejecutar, éstas deberán incluirse en el Proyecto de la red de distribución de agua de consumo humano y su tramitación será conjunta.

Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020)*, asciende a 363 m³/día, de los que 227 m³/día corresponden al vertido en suelo urbano consolidado y 136 m³/día al vertido en suelo urbanizable sectorizado.

Respecto a la capacidad de depuración de las aguas residuales:

En la actualidad el municipio de Santa María de la Alameda depura sus aguas residuales en las siguientes estaciones depuradoras:

- Núcleos de Santa María de la Alameda y Navalespino: depuración en la EDAR Santa María de la Alameda, situada al este del núcleo de Santa María de la Alameda y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. Los vertidos generados por los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda en estos núcleos podrán ser tratados en la EDAR de Santa María de la Alameda, aunque se deberá ampliar el volumen máximo anual de la Autorización de Vertido Vigente.
- Núcleo de La Estación: depuración en la EDAR La Estación, situada entre los dos núcleos de La Estación y El Pimpollar y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. Cabe destacar que está en fase de proyecto una ampliación en dicha planta, que la dotará de dos nuevas líneas de



tratamiento biológico de aireación prolongada, aumentando así su Caudal de Diseño Medio. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda que deban ser tratados en dicha depuradora, ni en la línea de tratamiento existente en la actualidad ni en la futura ampliación de la planta, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos, se deberá realizar el vertido en una nueva ampliación de la EDAR, para lo cual se deberá hacer una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del PGOU de Santa María de la Alameda.

- Núcleo de El Pimpollar: actualmente dicho núcleo no dispone de sistema de depuración gestionado por Canal de Isabel II, S.A., M.P., por lo que se propone que los vertidos de dicho núcleo sean tratados en la EDAR La Estación, la cual deberá adaptar su capacidad de tratamiento para admitir el vertido generado. Por tanto, los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda en dicho núcleo no podrán desarrollarse hasta que no se encuentre solucionado el servicio de depuración.
- Núcleo de La Hoya: depuración en la EDAR La Hoya, situada al sur del núcleo y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. Los vertidos generados por los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda en este núcleo podrán ser tratados en la EDAR de La Hoya.
- Núcleo de La Paradilla: depuración en la EDAR La Paradilla, situada al sur del núcleo y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos, se deberá realizar una ampliación de la EDAR, para lo cual se deberá hacer una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del PGOU de Santa María de la Alameda.
- Núcleo de Robledondo: depuración en la EDAR Robledondo, situada al oeste del núcleo y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos, se deberá realizar el vertido en una ampliación de la EDAR, para lo cual se deberá hacer una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del PGOU de Santa María de la Alameda.
- Núcleo de Las Herreras: depuración en la EDAR Las Herreras, situada al sureste del núcleo y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. Los vertidos generados por los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda en este núcleo podrán ser tratados en la EDAR de Las Herreras, aunque se deberá ampliar el volumen máximo anual de la Autorización de Vertido Vigente.



En cualquier caso, los suelos reservados anteriormente citados deberán quedar tanto fuera del dominio público hidráulico como de la zona de servidumbre de paso y ubicarse siempre dentro de una zona autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tago.

En las sucesivas fases de aprobación del planeamiento se estudiarán detalladamente las diferentes soluciones de ampliación de las EDAR o nuevas depuradoras propuestas en el término municipal de Santa María de la Alameda.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de instalación de las infraestructuras necesarias y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las correspondientes obras. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podrían incorporarse, de manera transitoria, los vertidos a la EDAR correspondiente. En este caso, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

En el caso de que la urbanización Umbria de los Gallegos, que no pertenece actualmente al Sistema General de Saneamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., precise modificar su actual sistema de depuración, deberá ejecutar un colector independiente hasta la EDAR La Estación, la cual deberá adaptar su capacidad de tratamiento inicialmente prevista para admitir el vertido generado por dicha urbanización, y en cualquier caso se ejecutarán las infraestructuras con cargo a sus propietarios.

Respecto a las redes de saneamiento:

De acuerdo con el *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Santa María de la Alameda y Sistemas de Colectores y Emisarios de Santa María de la Alameda, La Estación, Robledondo, La Hoya, La Paradilla y Las Herreras* (en adelante EDYPD) redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en diciembre de 2016, las redes de saneamiento para los nuevos desarrollos contemplados en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda deberán ser de tipo unitaria al conectarse a la red de alcantarillado de tipología unitaria en cada uno de los núcleos del municipio.

El EDYPD se redactó fruto del *Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Santa María de la Alameda entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda*, de fecha 6 de junio de 2012. El núcleo de El Pimpollar no se incluyó en el EDYPD por no estar incluido en dicho Convenio, por ello, con fecha septiembre de 2018, se redactó el *Estudio de Alternativas de Saneamiento para la Urbanización El Pimpollar en Santa María de la Alameda*. Actualmente el núcleo de El Pimpollar carece de red de saneamiento, utilizándose fosas sépticas individuales para las aguas negras, mientras que las aguas de lluvia circulan por escorrentía superficial.



En dicho estudio se indican diferentes alternativas para el saneamiento concluyendo que será necesario un estudio más detallado de los caudales en el momento de la redacción de un proyecto.

Los caudales considerados en el Avance del PGOU de Santa María de la Alameda son similares a los que se tuvieron en cuenta en la redacción del EDYPD del municipio, en los núcleos de Santa María de la Alameda, La Estación, Robledondo, La Hoya, La Paradilla y Las Herreras, por lo que las actuaciones del mismo siguen siendo válidas. No obstante, hay que tener en cuenta que las actuaciones relacionadas con aliviaderos y tanques de tormentas podrían verse modificadas por la publicación del Real Decreto 665/2023 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y del Real Decreto 35/2023 por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos.

Así mismo se deberán adecuar los distintos aliviaderos y regular los caudales de paso conforme a las exigencias de las autorizaciones de vertido correspondientes por parte de la Confederación Hidrográfica del Tago.

Igualmente se indica que en redes unitarias se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de 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.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 35/2023 por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos, como en el Real Decreto 665/2023 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Además, en los Proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores a los ámbitos y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en el EDYPD para la conexión de los ámbitos. Previamente a la conexión, deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones



"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de revitalización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Revitalización vigentes en Canal de Isabel II, S.A. M.P."



Así mismo, se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A., M.P. está compuesta por las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*, las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3. 2020)* y por las vigentes *Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (Versión 2. 2020)*.

Respecto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Santa María de la Alameda, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales la Arteria Conducción Aceña – Entronque, la Arteria Conducción Entronque-Robledo de Chabela y la Arteria Conducción Entronque – Zarzalejo, el Depósito Robledo de Chabela (Río Coño) e infraestructuras básicas generales la Arteria Ramal Depósito Santa María de La Alameda (Pueblo), la Arteria Ramal Depósito Santa María de La Alameda (La Hoya), Arteria Ramal Depósito Santa María de La Alameda (La Paradilla), los Depósitos Santa María de La Alameda (Pueblo), Santa María de La Alameda (Las Herreras), Santa María de La Alameda (Estación), Santa María de La Alameda (Robledondo), Santa María de La Alameda (El Pimpollar), Santa María de La Alameda (La Paradilla) y Santa María de La Alameda (La Hoya), y las Estaciones Elevadoras Santa María de la Alameda I y II. Respecto al abastecimiento futuro, se considera como infraestructura básica supramunicipal el Doblado de la Arteria Conducción Entronque - Robledo de Chabela y como infraestructuras básicas generales la nueva Arteria impulsada Ramal Depósito Santa María de la Alameda (Robledondo), la nueva Arteria impulsada Ramal Depósito Santa María de la Alameda (Las Herreras), los nuevos Depósitos Santa María de la Alameda (Robledondo) y Santa María de la Alameda (El Pimpollar), la ampliación de los Depósitos Santa María de la Alameda (Pueblo), Santa María de La Alameda (Las Herreras), Santa María de La Alameda (Estación) y Santa María de La Alameda (La Paradilla), y la ampliación de las Estaciones Elevadoras Santa María de la Alameda I y II.

En cuanto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas generales los colectores B1 del Sistema de Saneamiento Santa María de La Alameda, A1 del Sistema de Saneamiento Las Herreras, A1 del Sistema de Saneamiento La Estación, A1 del Sistema de Saneamiento Robledondo, A1 del Sistema de Saneamiento La Paradilla y A1 del Sistema de Saneamiento La Hoya y las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales de Santa María de La Alameda, Las Herreras, Robledondo, La Estación, La Hoya y La Paradilla. Respecto al saneamiento futuro, se consideran infraestructuras básicas generales la ampliación de las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales de Robledondo, La Estación y La Paradilla.



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

El artículo 57.b) de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II requerirá la previa conformidad técnica de la sociedad.

En el término municipal de Santa María de la Alameda existen las siguientes infraestructuras adscritas a 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*:

• **ABASTECIMIENTO**

- Canal Trasvase La Aceña-La Jarosa.
- Arteria conducción La Aceña-Los Escoriales de Ø 400 mm de diámetro.
- Arteria conducción La Aceña-Entronque de Ø 500 mm de diámetro.
- Arteria Ramal Depósito Santa María de La Alameda de Ø 100 mm de diámetro.
- Arteria conducción Entronque-Robledo de Chabela de Ø 250 mm de diámetro.
- Arteria aducción pozos aguas subterráneas de Ø 75 mm de diámetro.
- Arteria conducción Entronque-Zarzalejo de Ø 250 mm de diámetro.
- Arteria Ramal Depósito Santa María de La Alameda (La Hoya) de Ø 150 mm de diámetro.
- Depósito Santa María de La Alameda (Las Herreras).
- Depósito Santa María de La Alameda (Pueblo).
- Depósito Santa María de La Alameda (Estación).
- Depósito Santa María de La Alameda (Robledondo).
- Depósito Santa María de La Alameda (El Pimpollar).
- Depósito Santa María de La Alameda (La Paradilla).
- Depósito Santa María de La Alameda (La Hoya).
- Depósito Robledo de Chabela (Río Coño).

• **SANEAMIENTO**

- Colector A1 Sistema de Saneamiento Las Herreras.
- Colector B1 Sistema de Saneamiento Santa María de La Alameda.
- Colector A1 Sistema de Saneamiento La Estación.
- Colector A1 Sistema de Saneamiento Robledondo.
- Colector A1 Sistema de Saneamiento La Paradilla.
- Colector A1 Sistema de Saneamiento La Hoya.



• EDARES

- EDAR Las Herreras.
- EDAR Santa María de La Alameda.
- EDAR Robledondo.
- EDAR La Estación.
- EDAR La Hoya.
- EDAR La Paradilla.

• LINEAS ELÉCTRICAS

- Línea eléctrica elevadora Santa María de la Alameda.

• ESTACIONES DE TELECOMUNICACIÓN

- Varias estaciones de telecomunicación (reflejadas en plano).

Se adjunta como Anexo II la documentación gráfica esquemática que recoge las infraestructuras afectadas por la actuación, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, el promotor se deberá poner en contacto con el Área de Conservación Sistema Valmayor-Majadahonda, para coordinar la realización, a costa de aquel, de los posibles levantamientos topográficos que se estimen oportunos para la correcta redacción y ejecución del planeamiento.

El Plan General deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Santa María de la Alameda, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, reutilizada, saneamiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El Plan General de Santa María de la Alameda deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El Plan General de Santa María de la Alameda deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, se recogerá en la normativa urbanística la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las Normas para redes de Abastecimiento de



Agua de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), vigente desde el 22 de enero de 2022, en el que se define lo siguiente:

- **Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)**

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

- **Franjas de Protección (FP)**

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Si fuese necesario contar con documentación gráfica de Canal de Isabel II en relación con las infraestructuras indicadas, se solicitará la misma al Área de Cartografía y GIS de esta Empresa Pública, a través de la siguiente dirección de correo electrónico: cartografia@canal.madrid



Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

El documento del Plan General de Santa María de la Alameda recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas 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.

El documento del Plan General de Santa María de la Alameda no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, pues ello comportaría una infracción del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la reiterada jurisprudencia que lo interpreta (ver Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2006 y 29 de enero de 2010, así como, fundamentalmente, la de 3 de junio de 2009, relativa a Canal de Isabel II) y del artículo 190.bis de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Página 18 de 23



de la Subdirección de Patrimonio, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A., M.P. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos en suelo urbano y los sectores en suelo urbanizable.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P. relativo a sus competencias.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A., M.P. y a la suscripción de los correspondientes Acuerdos de Conformidad Técnica.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.



- En concreto, en el núcleo de Las Herreras no se concederán nuevas licencias de edificación hasta que no se encuentre en ejecutada y en servicio la Nueva aducción impulsada Arteria Ramal Depósito Santa María de la Alameda (Las Herreras) para garantizar el abastecimiento.

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

Para el desarrollo de los nuevos ámbitos y sectores propuestos, se deberá suscribir un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, entre el Ayuntamiento de Santa María de la Alameda, Canal de Isabel I y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el que se definan y valoren las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten necesarias repercutiendo la ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los nuevos desarrollos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Santa María de la Alameda.

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a



cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana, entre otras, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, se deberá poner en contacto con la Ventanilla Única para Ayuntamientos de Canal de Isabel II, S.A., M.P. a través de la siguiente dirección de correo electrónico: ayuntamientos@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

P.A.

Firmado electrónicamente por: JORGE
MONTOTO RAMÍREZ
En la fecha y hora 20.08.2024 15:06:16

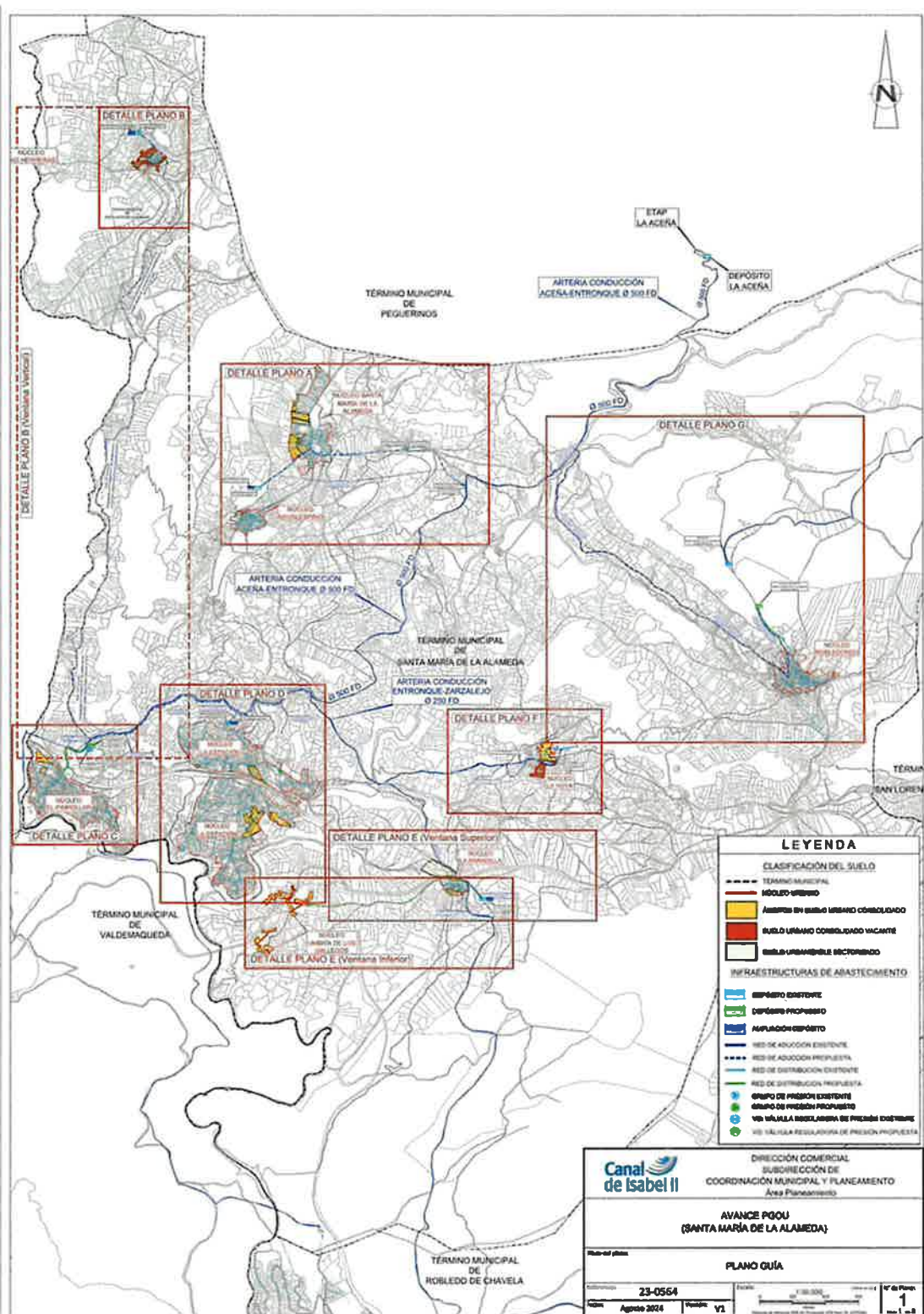
Paula González Laynez
JEFA DEL ÁREA PLANEAMIENTO

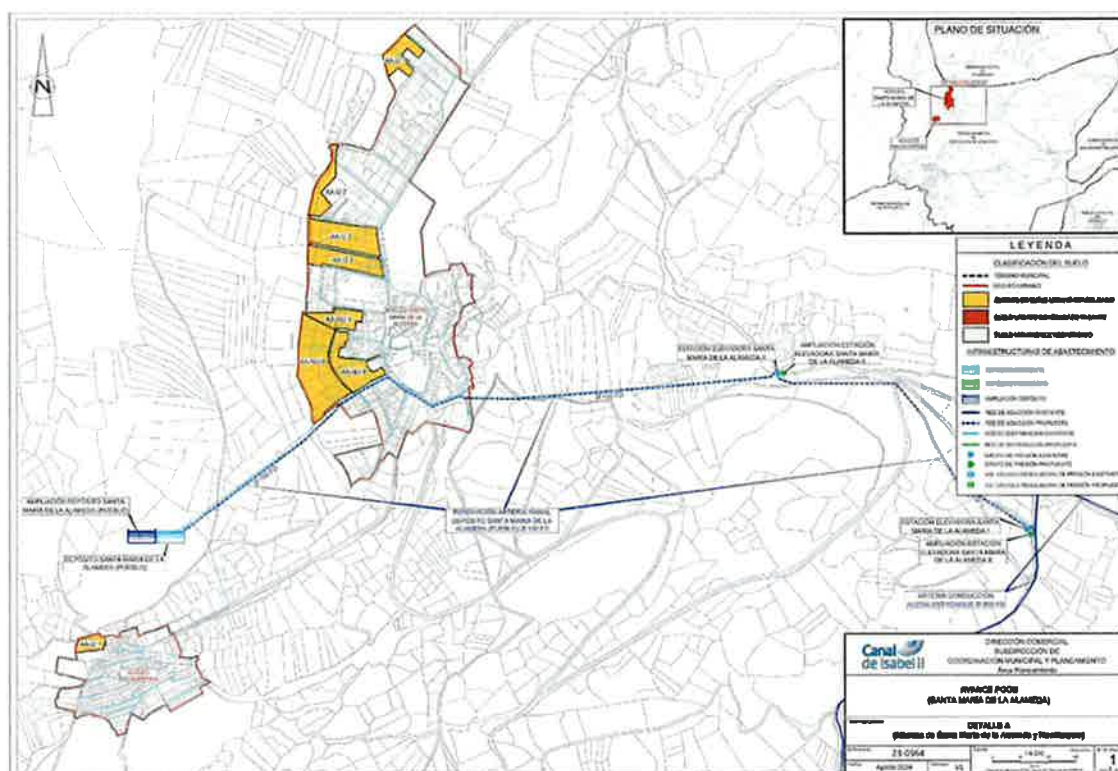


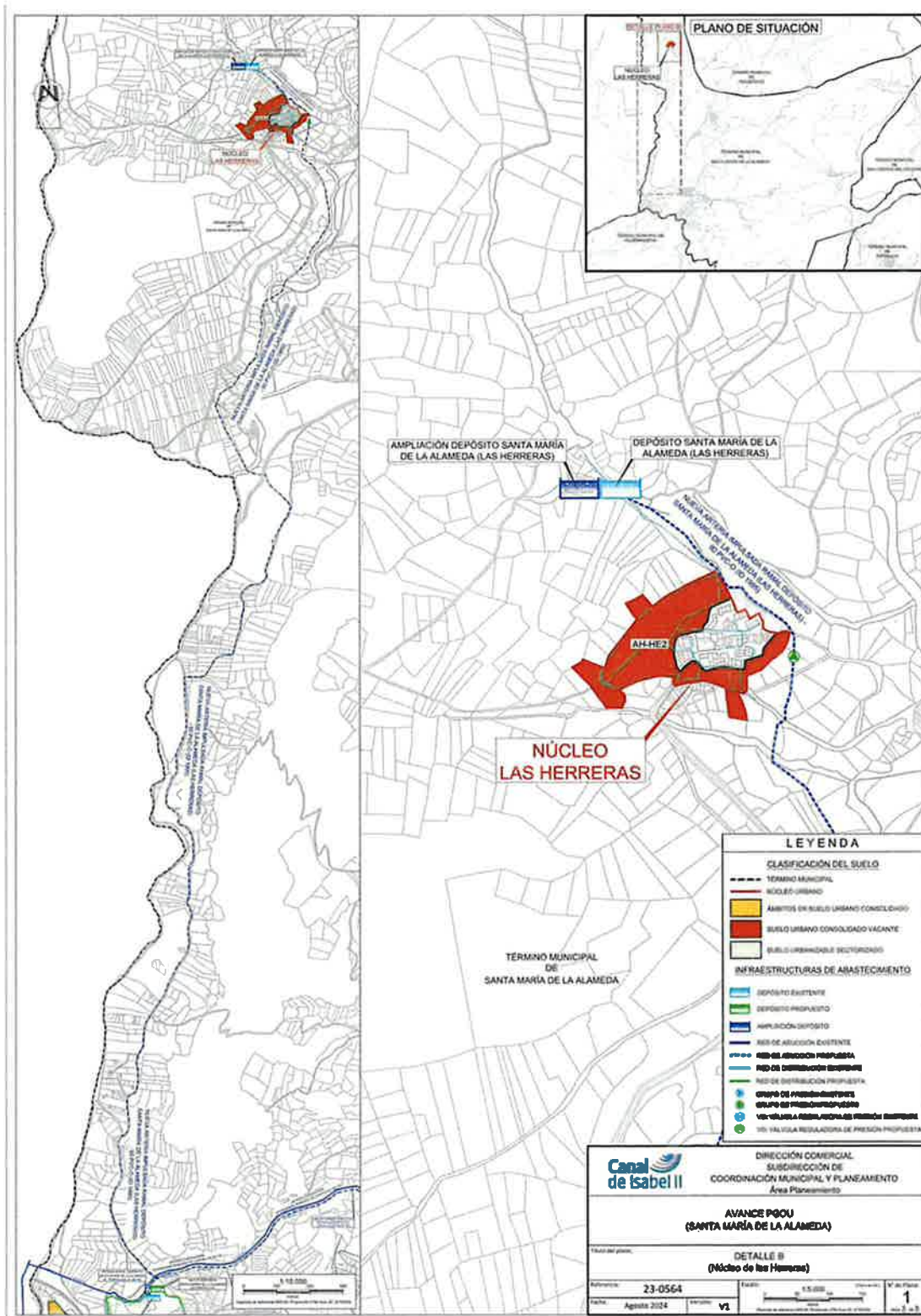
Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, M.d. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.713, folio 86, Sección 8, hoja 345479. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 1ª. No Adjudicatario. Denominación social: C/ Santa Eugenia, 125, 28003 Madrid

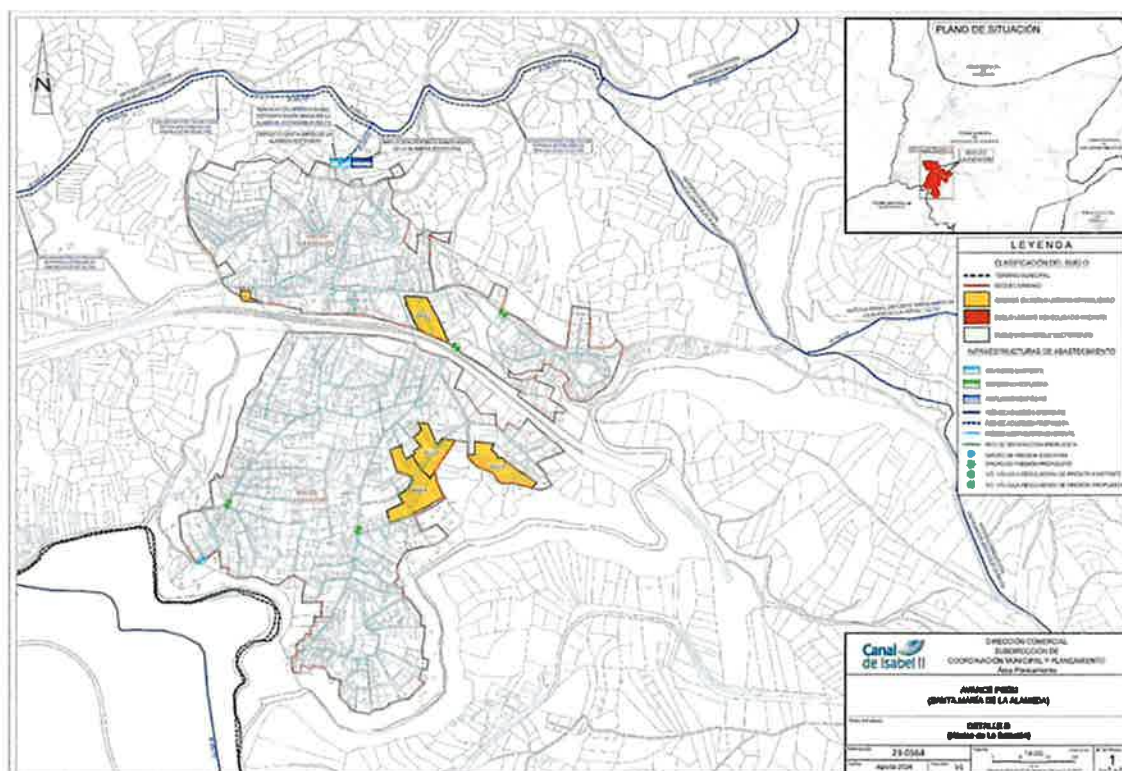
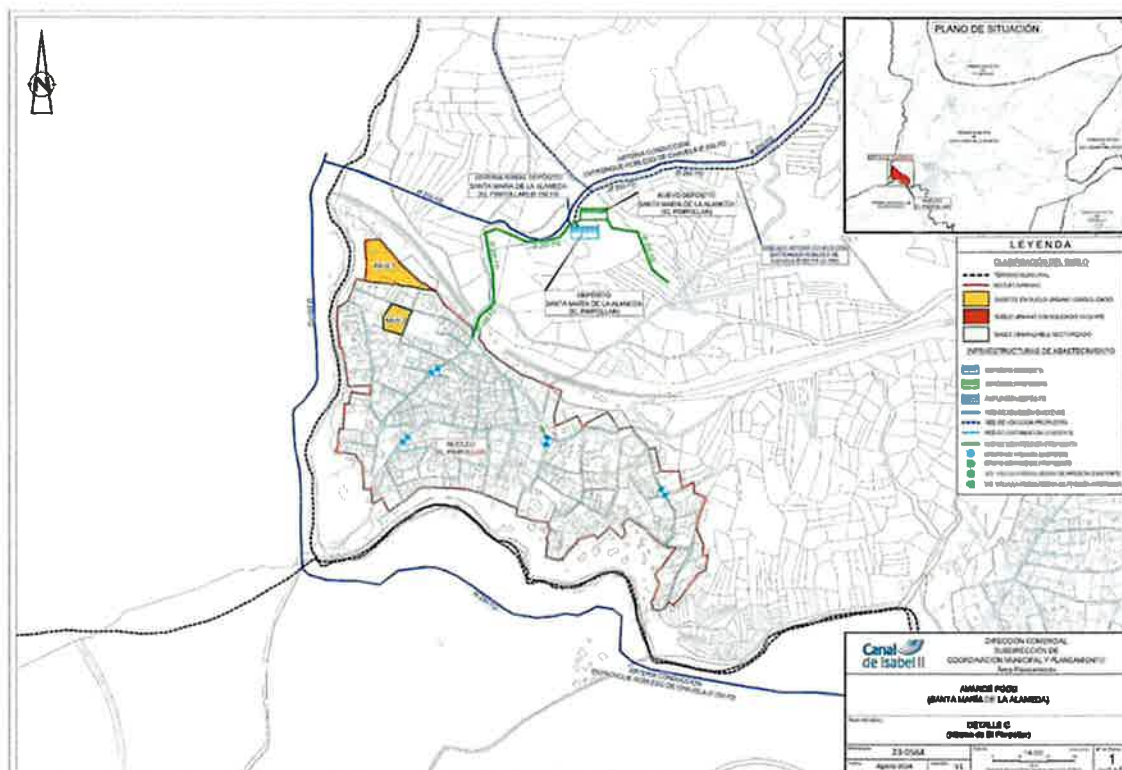
ANEXO I

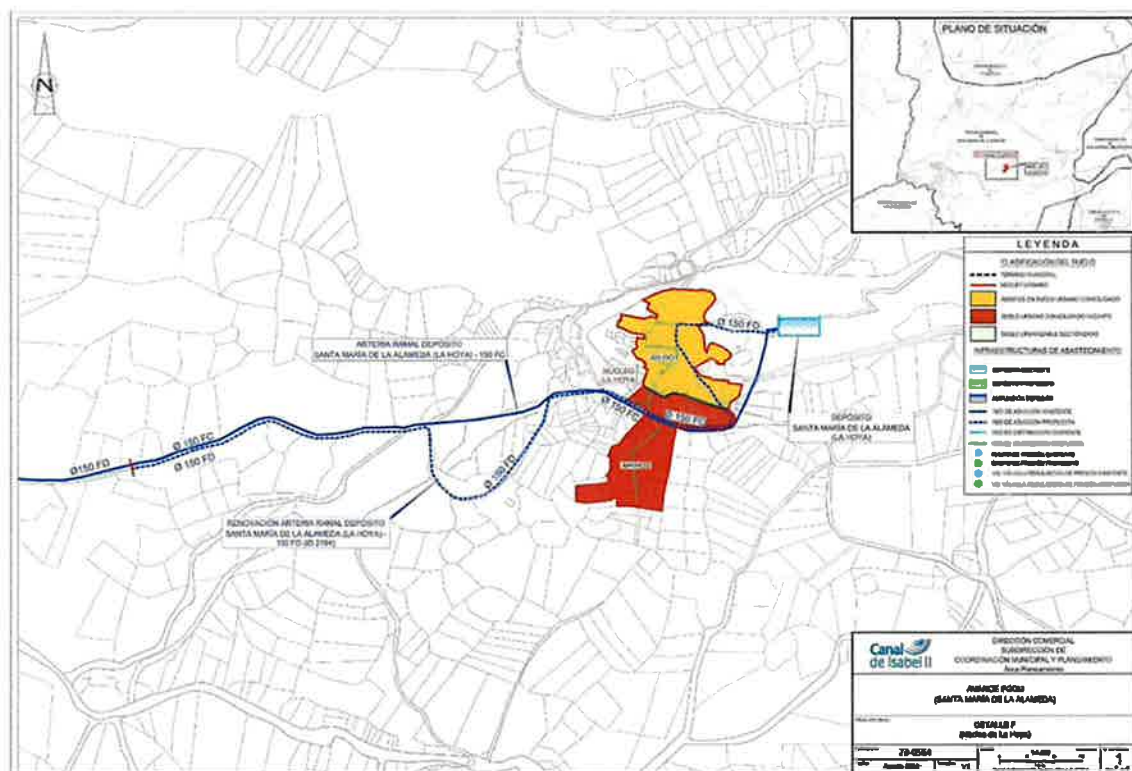
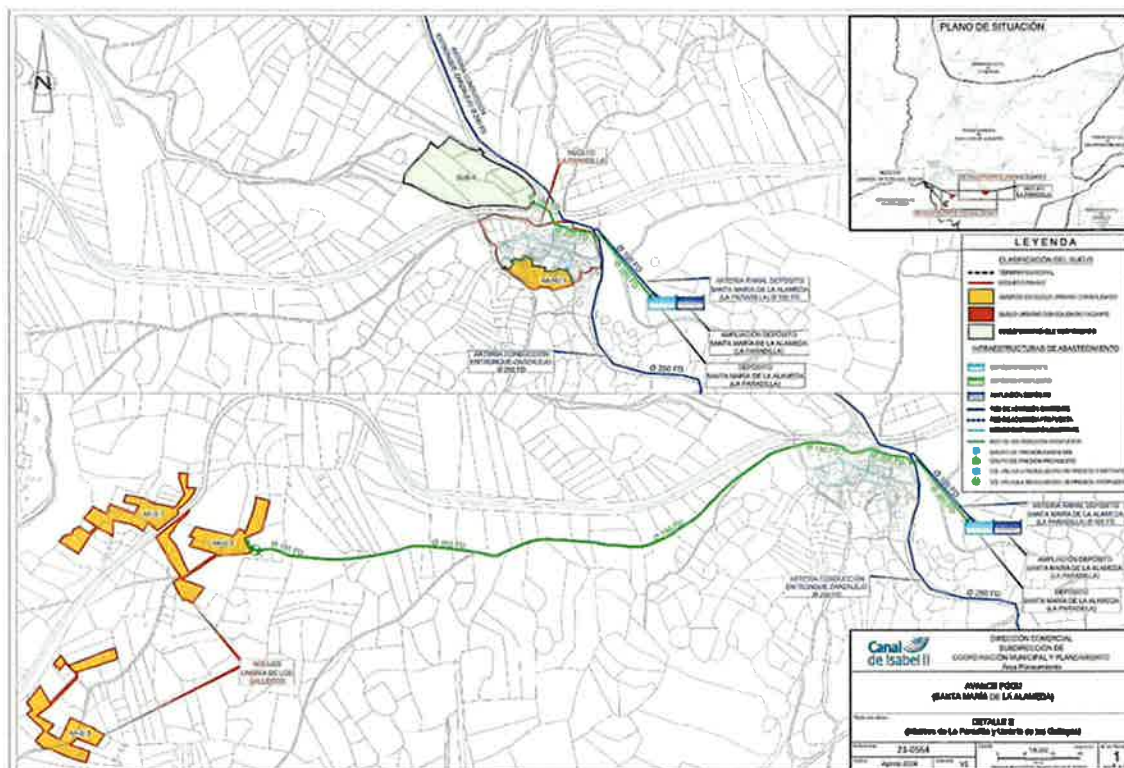
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE ABASTECIMIENTO

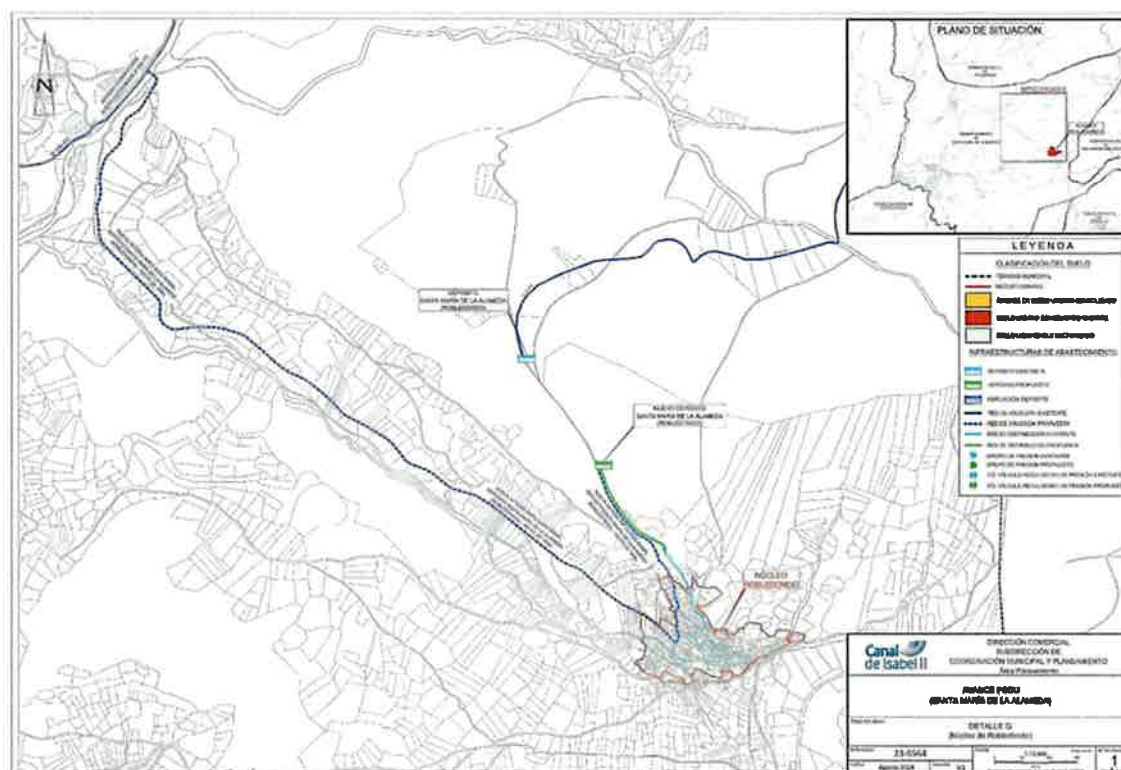














Canal de Isabel II, Sociedad Anónima, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.718, Folio 48, Sección 8, hoja M-5.145/25. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 126, NIF A64880067, Domicilio Social: C/ Santa Fe nº 60, 28003 Madrid.

ANEXO II

PLANOS DE AFECCIONES A INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P.



Anexo II.3 Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos. DG de Transición Energética y Economía Circular.



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

INFORMES DE SITUACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO PARA PLANES URBANÍSTICOS

0. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de Abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el estudio o documento ambiental estratégico de los planes o programas a los que hacen referencia los artículos 20 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental, deberá incluir un informe de situación de la calidad del suelo correspondiente al ámbito a desarrollar, de cara a la determinación de la viabilidad de los usos previstos.

Su objetivo será evaluar si existen indicios de alteración de que la calidad de los suelos como consecuencia de la existencia de antecedentes del desarrollo de actividades potencialmente contaminantes del suelo en el ámbito o de focos potenciales de contaminación, tanto históricos como actuales. En caso afirmativo, el informe habrá de delimitar el alcance de la misma en términos de extensión e intensidad, así como evaluar los riesgos derivados de la posible exposición a ésta, a fin de acometer a continuación, si procediese, el diseño y ejecución de las actuaciones de recuperación que fuesen precisas.

Asimismo, en el supuesto de que el futuro planeamiento establezca la implantación de un uso industrial, o asimilable, el informe irá orientado además a definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, el cual será empleado como base de comparación ante eventuales episodios de contaminación que pudieran producirse en el futuro, aun cuando no se hubieran detectado indicios de contaminación.

1. ÁMBITOS DE ESTUDIO

El área geográfica objeto del informe de situación se extenderá a todos aquellos terrenos para los que el planeamiento urbanístico planteado prevea un cambio efectivo del uso del suelo (independientemente de que varíe o no su clasificación y/o calificación urbanística), así como a aquellas zonas que desde esta Consejería puedan ser consideradas de interés por otros motivos.

Se prestará especial atención a los emplazamientos que alberguen, vayan a albergar, o hayan albergado en el pasado, actividades potencialmente contaminantes del suelo, considerándose como tales las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005, 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, así como a cualquier foco potencial de contaminación (p.e. depósitos, almacenes o áreas de vertido de sustancias peligrosas y/o residuos –tanto históricos como actuales–, etc.).

2. FASES DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS DE CARACTERIZACIÓN

El informe se estructurará en dos fases, cuya ejecución podrá modularse en función de la casuística concreta de cada plan o programa:



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

- **FASE I:** En esta etapa el objetivo a alcanzar será la determinación de las principales características del medio físico en los terrenos objeto del informe de situación, así como la identificación de todas aquellas actividades potencialmente contaminantes del suelo o cualesquiera otras que hayan podido producir alteraciones antrópicas de la calidad del suelo (incluyéndose también las actividades irregulares).

Para ello, el estudio ambiental que acompañe al documento de avance de todo instrumento de planeamiento general incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico cuyo contenido se ajuste a lo especificado en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan, en relación con las caracterizaciones analíticas que se estimen precisas para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional, serán incorporadas a las fichas urbanísticas que formen parte del documento del plan que se someta a informe definitivo de análisis ambiental, de modo que se establezca una obligación de carácter vinculante para que se incluya en los documentos de aprobación inicial del planeamiento de desarrollo el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

- **FASE II:** En esta etapa deberá determinarse, según proceda, el alcance (en extensión e intensidad) de las alteraciones negativas de la calidad de los suelos o el blanco ambiental de la situación preoperacional.

A tal fin, se incorporará en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, un Estudio de Caracterización Analítica que incluya la información detallada en el apartado 3.2 de las presentes directrices. También se adjuntará dicho Estudio a los documentos para aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, tanto si estos trabajos vienen condicionados por las fichas urbanísticas contenidas en el planeamiento general (según lo expresado en el apartado anterior), como si vienen determinados por los trabajos correspondientes a la Fase I del ámbito en aplicación directa del artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de Abril.

3. CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL INFORME DE SITUACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO

3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito territorial del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Caracterización hidrogeológica de los terrenos (presencia o ausencia de acuíferos, y, en su caso, tipología de los mismos, régimen de flujo, y relación con las aguas superficiales), y localización y descripción de los puntos de agua existentes.
- Estudio histórico del conjunto del ámbito y su entorno a partir de información recopilada en administraciones competentes, cartografía histórica, y fotografías aéreas tomadas entre el año 1956 y la actualidad (siempre que sea posible, se analizarán intervalos de no más de 5 años, reflejándose en todas las imágenes los límites de los ámbitos en estudio y la posición de los emplazamientos con



Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
AGRICULTURA E INTERIOR

posibles alteraciones de la calidad del suelo).

- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se pretende implantar, e identificación de todos aquellos elementos susceptibles de provocar alteraciones de la calidad del suelo (las características esenciales de éstos habrán de ser reflejadas en este apartado).
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) planteada en el instrumento de planeamiento que se tramita.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto del informe, y localización de los emplazamientos con posibles alteraciones de la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, con especial atención a los trabajos adicionales que se estimen necesarios para definir un modelo conceptual preciso del emplazamiento.

3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo; dicha justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. Para el diseño de las campañas de toma de muestras habrán de tenerse en cuenta las siguientes indicaciones:
 - Si los focos potenciales de contaminación del suelo se ubicasen en la superficie del terreno, el muestreo se orientará a cubrir los suelos inmediatamente subyacentes a tales focos; si se obtuviese información que apuntase a una percolación vertical de los contaminantes, se extenderá la caracterización a suelos más profundos y, en su caso a las aguas subterráneas.
 - Si los focos potenciales de contaminación del suelo se ubicasen bajo la superficie del terreno, el muestreo se orientará al análisis de los suelos ubicados a cotas inferiores a las de los focos y, en su caso, las aguas subterráneas.
 - Si el análisis previo de información (incluyendo tanto las actividades pasadas, como las que se pretende implantar) y la inspección ocular no detectasen focos potenciales de contaminación, se realizará una caracterización de los suelos superficiales; la posición de los puntos de muestreo habrá de ser reflejada sobre cartografía a escala adecuada.
- Justificación del programa analítico al que vayan a someterse las muestras que se recopilen, en base a los posibles contaminantes que pudieran estar presentes en los focos potenciales de contaminación identificados, tanto en el Estudio Histórico y del Medio Físico, como en los usos futuros planteados por el planeamiento.
- Descripción del procedimiento de muestreo, el cual habrá de estar basado en protocolos de aceptación generalizada o en normas nacionales o internacionales vigentes.
- Interpretación de los resultados de las analíticas practicadas a las muestras recogidas, en la que se tengan en cuenta, al menos, los niveles genéricos de referencia establecidos para suelos en los anexos V y VI del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, y en las Ordenes 2770/2006 y 761/2007, de 11 de Agosto y 2 de Abril respectivamente, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del



Área de Planificación y Gestión de Residuos
 Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
 AGRICULTURA E INTERIOR

Territorio, así como los fijados para aguas subterráneas en la parte B del Anexo X del Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril (según redacción dada por el Real Decreto 665/2023, de 18 de Julio).

- **Conclusiones y recomendaciones que se deriven de los resultados obtenidos.** Si se confirmase la existencia de alteraciones de la calidad de los suelos y/o las aguas subterráneas, éstas deberán ser delimitadas con precisión, ejecutándose, si fuese necesario, investigaciones de detalle; a continuación se evaluarán los riesgos que pudiesen derivarse de la posible exposición a los contaminantes presentes en el subsuelo, y se ejecutarán, si tales riesgos sobrepasasen los umbrales máximos aceptables, las actuaciones de recuperación necesarias para garantizar la viabilidad de los usos previstos para los terrenos).

4. PUBLICACIONES DE CONSULTA

Para la ejecución de los trabajos descritos en las presentes directrices se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones:

- *"Guía para la investigación de la calidad del suelo".* Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas".* Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Instrucciones técnicas para el análisis de riesgos para la salud humana en el ámbito del Real Decreto 9/2005 de 14 de Enero en la Comunidad de Madrid".* Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2011.
- *"Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados".* Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid".* De Miguel, E. et al. Instituto Geológico y Minero de España. 2002.