

Excmo. Ayuntamiento de Valdemoro
Plaza de la Constitución 1- 28341 Valdemoro (Madrid)26-UB2-00075.1/2025
SIA 25/075

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/384604.9/25 del pasado día 8 de mayo de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con el *Plan Parcial de ordenación del Sector I-4 "Ermita de Santiago" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valdemoro* y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Aceleradora de inversiones de la Comunidad de Madrid

Con fecha 23 de septiembre de 2024, tuvo entrada en la Aceleradora la solicitud de declaración de proyecto de especial interés del promotor FORUM CREACIONES S.L.U cuyo objeto es proyecto LOISTIK CITY GREEN LIFE, destinado a la construcción de una plataforma logística y tecnológica en Valdemoro.

Una vez analizado el proyecto, la Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid, en reunión celebrada con fecha 23 de octubre de 2024, decidió por unanimidad su declaración como proyecto de especial interés.

Con fecha 18 de diciembre de 2024 y número de registro 30/157058.9/24, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular resuelve *Acordar la tramitación preferente y urgente en los procedimientos administrativos de la competencia de este centro directivo, afectados en la tramitación del proyecto declarado de especial interés de la Comunidad de Madrid, denominado "LOGISTIK CITY GREEN LIFE, creación de plataforma logística y tecnológica"*.

1.2 Antecedentes administrativos

Con fecha 8 de mayo de 2025 y referenciado con el número 10/384604.9/25, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Valdemoro, en relación con el Plan Parcial de ordenación del Sector I-4 "Ermita de Santiago" del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valdemoro.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 8 de mayo de 2025 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 20 de mayo de 2025 se solicita la inclusión de la documentación del Plan Parcial en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1056234078396220655435

Con fecha 21 de mayo de 2025 y referenciado con el número 10/420096.9/25, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, procedente del Ayuntamiento de Valdemoro, documentación adicional donde se pone de manifiesto que la actuación se encuentra incluida en la Aceleradora de Inversiones por resolución de la Dirección General de Economía, así como acuerdo municipal declarando la tramitación de urgencia del Plan Parcial del Sector I-4 "Ermita de Santiago".

Con fecha 21 de mayo de 2025 y referencia 26/025727.7/25, se comunica al Ayuntamiento de Valdemoro el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas (procedimiento simplificado).

Con fecha 23 de junio de 2025 y número de registro de salida 26/031512.1/25 se solicita documentación complementaria consistente en el certificado y resultado del trámite de información pública.

Con fecha 25 de junio de 2025 y número de registro de entrada 10/540775.9/25 se recibe el trámite de información pública con copia de las alegaciones recibidas.

Con fecha 27 de agosto de 2025 y número 26/038878.2/25 de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, a la vista del informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de fecha 30 de julio de 2025, se remite al Ayuntamiento de Valdemoro una solicitud de documentación complementaria consistente en un estudio detallado de la fauna, *que incluya un seguimiento de avifauna que abarque un ciclo completo. Este seguimiento resulta imprescindible para confirmar o descartar la presencia y la intensidad de uso del territorio de especies tales como el cernícalo primilla, la avutarda, el sisón, el aguilucho lagunero occidental y el aguilucho ceniza.* Con fecha de 27 de agosto de 2025 se envía copia del citado informe al promotor.

Con fecha 25 de noviembre de 2025 y número de registro de entrada 30/046332.9/25 se recibe por parte del promotor escrito de alegaciones como contestación al informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal de fecha 30 de julio de 2025. Con la misma fecha y número de registro de entrada 30/048051.9/25 el Ayuntamiento remite la misma documentación. En el escrito de alegaciones se solicita, entre otras cuestiones, que *el seguimiento anual de avifauna se integre en el Plan de Vigilancia Ambiental, sin condicionar el inicio de las obras a la finalización completa del ciclo anual.*

Con fecha 26 de noviembre de 2025 y número de registro de salida 26/056132.5/25 se solicita nuevo informe a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en relación con el escrito de alegaciones del promotor recibido el 25 de noviembre de 2025, recibándose nuevo informe el 23 de diciembre de 2025 con número de registro de entrada 30/144205.9/25.

Con fecha 17 de febrero de 2026 y número de registro de salida 26/007053.2/26 se comunica al Ayuntamiento de Valdemoro un trámite de audiencia, adjuntando todos los informes y consultas recibidos hasta esa fecha, para que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes conforme al Artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, previo a la emisión de informe por parte de esta Dirección General. Con la misma fecha se envía copia al promotor.

1.3 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 21/05/2025 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:



- ADIF – DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO
- ÁREA DE VÍAS PECUARIAS
- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID
- D.G. PATRIMONIO CULTURAL
- D.G. PROTECCIÓN CIVIL
- JEFATURA BOMBEROS
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
- SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL
- UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A.

El día 21 de mayo de 2025 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose respuesta el día 22 de octubre de 2025 con registro de entrada número 10/882444.9/25.

Los días 21 de mayo de 2025 y 26 de noviembre de 2025 se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos, recibándose respuesta los días 30 de julio de 2025 y 23 de diciembre de 2025 con registro de entrada número 10/641397.9/25 y 30/144205.9/25, respectivamente.

Con fecha 21 de mayo de 2025 se solicita informe al Área de Planificación y Gestión de Residuos, en aplicación del artículo 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, recibándose respuesta el 10 de febrero de 2026 con registro de entrada número 10/109388.9/26.

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

- UFD Distribución Electricidad, S.A., recibida el 30 de mayo de 2025 y 19 de mayo de 2026.

Señalan que, en cuanto a las condiciones ambientales, las instalaciones proyectadas deberán cumplir con la legislación en materia medioambiental, y en particular, con toda aquella que tenga que ver con la protección de avifauna en instalaciones eléctricas. Indican además las condiciones a tener en cuenta respecto a las instalaciones eléctricas de su propiedad y una serie de discrepancias respecto al contenido de la documentación.

- Dirección General de Emergencias, recibida el 16 de junio de 2025

Esta Dirección General realiza sugerencias en relación con la seguridad en caso de incendios y distribución de hidrantes, en aplicación del código técnico de la edificación, a tener en cuenta en la documentación.

- Dirección General de Protección Civil, recibida el 18 de junio de 2025

No realizan sugerencias.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 20 de junio de 2025



Esta Área señala una serie de requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales a tener en cuenta. En particular, recogen medidas de protección de la población general y establecimientos con población vulnerable, criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos y otros criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, selección de especies en jardines y viales y a la red general de riego.

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, recibida el 27 de junio de 2025

Esta Dirección General señala que dentro del ámbito se encuentran bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, tanto Bienes de Interés Patrimonial como yacimientos documentados, en particular la Casa de los Curas/Ermita de Santiago, La Calderona, Valmor y Trincheras de la Guerra Civil se estableciendo una serie de condiciones para el desarrollo urbanístico del ámbito.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 17 de julio de 2025

Este organismo hace una serie de consideraciones para evitar afecciones negativas al dominio público hidráulico y pone de manifiesto las autorizaciones pertinentes.

- ADIF, recibida el 22 de julio de 2025 y 17 de marzo de 2026

Este organismo establece las recomendaciones a tener en cuenta en diversos aspectos como minimizar el riesgo de inundación de la plataforma, ubicación del primillar previsto como medida compensatoria ferroviaria, elección de especies en las nuevas zonas verdes del proyecto, evitar la proliferación de conejos en el interfaz entre las zonas verdes y espacios libres y la infraestructura ferroviaria, así como consideraciones en relación con el ruido ferroviario y los objetivos de calidad acústica. También señalan las limitaciones en relación con el dominio público ferroviario, zonas de protección y línea límite de edificación y diversas deficiencias de la documentación respecto a los cruces con la traza ferroviaria y referencias a la legislación sectorial.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, 30 de julio y 23 de diciembre de 2025

La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal concluye, en el primer informe de 30 de julio de 2025, que la actuación afectará a terrenos que no están incluidos en espacios protegidos ni en Red Natura 2000, pero que albergan un total de 18,1 hectáreas ocupadas por hábitats de interés comunitario, algunos de conservación prioritaria. En relación con la fauna, considera necesario que el promotor elabore un estudio detallado de la fauna, que incluya un seguimiento de avifauna que abarque un ciclo completo. Este seguimiento resulta imprescindible para confirmar o descartar la presencia y la intensidad de uso del territorio de especies tales como el cernícalo primilla, la avutarda, el sisón, el aguilucho lagunero occidental y el aguilucho cenizo.

En el posterior informe de 23 de diciembre de 2025, tras las alegaciones formuladas por el promotor del Plan Parcial, el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la citada Dirección General admite que el estudio anual de fauna solicitado pueda integrarse como parte del Plan de Vigilancia Ambiental, continuándose mientras tanto con la tramitación ambiental correspondiente. El seguimiento de fauna permitirá confirmar o descartar la presencia y la intensidad de uso del territorio de especies tales como el cernícalo primilla, la avutarda, el sisón, el aguilucho lagunero occidental y el aguilucho cenizo, y establecer las medidas protectoras, correctoras y complementarias necesarias.

- Canal de Isabel II, recibida el 22 de octubre de 2025



El informe de este organismo señala la nueva demanda de recursos hídricos y hace diversas consideraciones en relación con la red de abastecimiento, riego de zonas verdes, depuración de aguas residuales, red de saneamiento de aguas residuales, afecciones a infraestructuras de titularidad del Canal de Isabel II y los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos. Cabe destacar que los vertidos generados por el desarrollo del sector no podrán aceptarse en la infraestructura actual (EDAR Soto Gutiérrez) y deberán tratarse en la nueva EDAR a ejecutar en el término municipal de Valdemoro una vez que entre en servicio. En el caso de que se pretenda el desarrollo del sector previamente a la puesta en servicio de dicha infraestructura, se deberán depurar los vertidos generados, de manera transitoria en una depuradora de gestión privada a ubicar en el interior del sector, con las autorizaciones pertinentes.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 10 de febrero de 2026

Esta Área pone de manifiesto que una de las parcelas incluidas dentro del sector, correspondiente al Campo de Tiro, de referencia catastral 4379804VK4447N0001LS, presenta una calidad de los suelos incompatible con los usos previstos para la misma, resultando necesario la ejecución de actuaciones de descontaminación. Por otra parte, en cuanto al resto del sector I-4, habrá de completarse el estudio histórico de los terrenos situados inmediatamente al Norte del campo de tiro, a fin de verificar la naturaleza de los movimientos de tierras y vertidos de residuos que se aprecian en fotografías aéreas históricas; del mismo modo, se inspeccionarán y estudiarán, por métodos adecuados, las áreas de vertido existentes en la actualidad a lo largo del sector, a fin de determinar la necesidad o no de eventuales trabajos sobre los suelos subyacentes a las mismas.

- Área de Vías Pecuarias, recibido el 19 de marzo de 2026

Esa Área señala los condicionantes generales para las vías pecuarias afectadas por el Plan Parcial, así como otras consideraciones a integrar en el proyecto de urbanización posterior.

Se adjunta copia de todos los escritos recibidos.

1.4 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Plan Parcial de ordenación del Sector I-4 “Ermita de Santiago” del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valdemoro, se aprobó inicialmente por acuerdo de 4 de abril de 2025, según publicación del BOCM núm. 100 de 28 de abril de 2025.

Se han recibido cinco (5) escritos de alegaciones:

1. ASOCIACIÓN ECOLOGÍA Y LIBERTAD
2. ASOCIACIÓN ESPARTAL ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE VALDEMORO
3. CLUB DEPORTIVO CENTRO MADRID
4. ASOCIACIÓN POR EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE VALDEMORO
5. ASOCIACIÓN ECOLOGISTA LA AVUTARDA DIENTES DE SABLE

Las tres primeras han sido remitidas por el Ayuntamiento de Valdemoro, según consta en el certificado municipal de la exposición pública de fecha 25 de junio de 2025.

Las dos restantes se han recibido en esta Dirección General con fechas 24 y 25 de febrero de 2026 y 8 de abril de 2026.

En resumen, el contenido ambiental de las alegaciones presentadas es el siguiente:

- La Asociación Ecologistas en Acción Espartal-Valdemoro manifiesta que el Documento Ambiental Estratégico (DAE) presenta deficiencias graves que impiden evaluar el impacto real de la actuación industrial sobre los valores naturales de la zona. En particular señala los siguientes aspectos:

1. El proyecto no es sostenible debido a su impacto negativo en un corredor ecológico estratégico que conecta el casco urbano con áreas de alto valor como El Espartal. Se denuncia el "gigantismo" de la zona industrial (más de 1,3 millones de m²) y se califican de "maquillaje" las medidas restauradoras, como la creación de charcas, al considerarlas inútiles tras la destrucción previa de la biodiversidad local mediante movimientos de tierras. Como alternativa, esta asociación propone un planeamiento respetuoso que priorice la conservación del paisaje, la musealización de restos arqueológicos (Vicus romana) y la creación de reservas naturales.
2. Deficiencias metodológicas y falta de rigor: el DAE se elaboró entre septiembre de 2021 y febrero de 2022, periodo que queda fuera del óptimo biológico para identificar correctamente la flora y fauna. Además, critican que el promotor no realizó inventarios de campo detallados, limitándose a consultas bibliográficas que subestiman la biodiversidad real del paraje.
3. Impacto sobre la biodiversidad: el documento presentado por el promotor no efectúa una evaluación pormenorizada de la repercusión directa e indirecta sobre los biotopos del ámbito de estudio y en particular sobre la vegetación, así como de la fauna existente, con especial mención al impacto sobre la avifauna. Frente a ello, las prospecciones realizadas en el área de la Ermita de Santiago han permitido inventariar más de 200 especies de plantas, 40 de aves, 5 de mamíferos, 9 de herpetos, así como más de 160 especies de invertebrados.

En particular, en el ámbito territorial del Plan Parcial de Ordenación del Sector I-4 "Ermita de Santiago" se citan especies consideradas en peligro por esta reciente revisión de su status (*Status actual de especies raras en la Comunidad de Madrid. Propuesta para la protección de espacios. E.U.I.T. Forestal Universidad Politécnica de Madrid* (MARTINEZ LABARGA, 2009) como son: *Campanula fastigiata*, *Chaenorhinum reyesii*, *Lavatera triloba*, *Linum astriacum* subsp *collinum*, *Lythrum flexuosum* y *Zygophyllum fabago*. Además, el citado estudio incluye como de interés los siguientes taxones también citados en trabajos de campo desarrollados desde 2004 por Espartal-Ecologistas en Acción de Valdemoro: *Centaurium quadrifolium*, *Chamaeiris reichenbachiana* (syn. *Iris spuria* subsp *maritima*), *Eleagnus angustifolia*, *Ephedra nebrodensis*, *Gypsophila tomentosa*, *Hypericum tomentosum*, *Lepidium cardamines*, *Samolus valerandi*, *Sonchus crassifolius*, *Tamarix gallica*, *Tetragonolobus maritimus*, *Thalictrum speciosissimum* y *Ziziphora hispanica*.

El DAE no valora suficientemente especies y hábitats protegidos de relevancia:

- Flora: especies como *Lepidium cardamines* y *Lythrum flexuosum* incluidas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (Real Decreto 139/2011). *Lythrum flexuosum* además está incluida en el Anexo II de la Directiva Hábitats. Se trata de una especie prioritaria de la Directiva 92/43/CEE.

El plan supondría la eliminación de más de 7,5 hectáreas del hábitat prioritario gipsícola (HIC 1520*).

- Fauna: el DAE no incluye estudios específicos de avifauna, ignorando especies "En Peligro" según el Libro Rojo de las Aves de España, como el cernícalo vulgar y el alcaudón real, que nidifican en la zona. En relación al Alcaraván común (*Burhinus oedipnemos*), incluido en el CREA (Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid) como de Interés Especial, su presencia es habitual en el área de estudio. También se documenta la presencia de anfibios protegidos (*sapillo pintojo ibérico* y *gallipato*) e invertebrados singulares como el escarabajo avispa y la mariposa arlequín, no evaluados correctamente en el proyecto.



4. Presencia de amianto y calidad del suelo: Una parte significativa del sector (parcela M3) fue utilizada históricamente como vertedero de residuos de amianto al aire libre por la empresa Fibrotubo. Denuncian que el promotor no ha incluido el informe obligatorio de caracterización de la calidad del suelo para determinar la viabilidad de los usos industriales propuestos en estos terrenos potencialmente contaminados.
5. Otros impactos significativos
 - Arbolado: El plan afectaría a 1.959 ejemplares de árboles, de los cuales solo el 12% sería compatible con la urbanización, planteando trasplantes de viabilidad incierta. Respecto a las compensaciones por pérdida de terreno forestal que recoge la ficha del sector, no resulta admisible que el promotor lleve a cabo tal compensación aplicando la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano una vez aprobado el Plan Parcial.
 - Vías Pecuarias: La actuación degradaría la integridad del Paso de Ganados y el Abrevadero de la Ermita de Santiago, supeditando la red pública de vías pecuarias a intereses particulares.
 - Tráfico: discrepan sobre las conclusiones del Estudio de tráfico referentes a que el desarrollo del polígono logístico-industrial no tendrá un impacto negativo significativo sobre el tráfico exterior, teniendo en cuenta la previsión de un incremento masivo del tráfico de vehículos pesados.

En conclusión, esta asociación considera que:

- La documentación aportada por el promotor es insuficiente y adolece de notables deficiencias metodológicas, sin incorporar ningún estudio específico sobre flora y fauna presente en el ámbito de estudio. Tampoco contiene trabajo de campo ni listados de flora y vegetación a partir de datos sobre el terreno, imposibilitando una valoración rigurosa del impacto ambiental derivado de la implantación y desarrollo del presente Plan Parcial.
 - El Plan Parcial de Ordenación del Sector I-4 "Ermita de Santiago" supondrá un impacto ambiental significativo cuyo promotor no evalúa adecuadamente. Por tanto, el Documento Ambiental Estratégico carece del debido rigor exigible para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada recogido en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.
- Asociación Ecología y Libertad: el escrito de alegaciones presentado por esta asociación pretende la impugnación de la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector I-4 "Ermita de Santiago" en Valdemoro, poniendo de manifiesto diversas irregularidades legales, técnicas y ambientales. En particular señala los siguientes aspectos:
 1. Deficiencias en el procedimiento y legitimación
 - Se cuestiona la legitimación de la mercantil Forum Creaciones, S.L. para actuar como promotor en representación de una Junta de Compensación que todavía no tiene entidad jurídica, advirtiendo además que no consta la acreditación del anuncio de la iniciativa en el BOCM.
 - Denuncian una incoherencia general en la documentación, pues los estudios e informes técnicos sectoriales no se corresponden con la ordenación gráfica ni con las Normas Urbanísticas propuestas en el plan actual.
 2. Falta de rigor en mediciones y superficies



- El documento señala discrepancias en la superficie bruta del sector (1.366.118 m² según el PGOU frente a los 1.366.818 m² del Plan Parcial) y critica la excesiva dependencia de datos catastrales que no reflejan la realidad física del terreno rústico.
- Critican la falta de deslinde de los bienes de dominio público, especialmente de las vías pecuarias (Vereda de la Carreruela, Cañada de los Cerros y Paso de Ganados), lo que invalida el cálculo de aprovechamientos y superficies netas.

3. Incumplimiento de redes públicas y protección de infraestructuras

- La asociación denuncia una reducción drástica de las Redes Supramunicipales (en un 88%) y de las Redes Generales (en un 45%), eliminando suelos destinados a equipamientos sociales y vivienda pública para aumentar indirectamente las parcelas industriales lucrativas.
- El plan proyecta edificaciones sobre pasillos eléctricos y bandas de protección de 50 metros, contraviniendo las determinaciones vinculantes del PGOU y las servidumbres legales de mantenimiento.
- Se proyectan construcciones de gran envergadura dentro de la zona de policía (100 metros) del Arroyo de Santiago, lo que supone un obstáculo para las corrientes en caso de avenidas y degrada el ecosistema acuático.

4. Irregularidades urbanísticas y económicas

- Se impugna el coeficiente de edificabilidad de 0,62 m²e/m²s por considerarlo erróneo, al no haber aplicado correctamente los coeficientes de ponderación industrial; según la asociación, el valor real debería ser 0,4659 m²e/m²s.
- El plan duplica la altura máxima de edificación, pasando de los 12 metros permitidos en el PGOU a 25 metros, sin aportar la justificación técnica necesaria para tal modificación.
- El sistema de saneamiento y depuración propuesto es provisional y contraviene el Plan Director de Infraestructuras, que exige una nueva EDAR en lugar de sistemas de depuración compacta con vertido al arroyo.
- El Estudio de Viabilidad Económica se considera insuficiente por infravalorar los costes de urbanización (38,26 €/m²s) y omitir gastos críticos como el soterramiento de líneas eléctricas

5. Impacto ambiental y biodiversidad

- Se denuncia el incumplimiento en la compensación de terrenos forestales, pretendiendo el promotor aplicar la ley de arbolado urbano en lugar de la ley forestal, que exigiría una reforestación de al menos el doble de la superficie ocupada.
- El plan ignora la movilidad sostenible, al no prever conexión ferroviaria intermodal pese a la cercanía de la vía ni integrar el sector en la red de transporte público.
- Dada la escala del proyecto (136 ha) y su cercanía (a 1,1 km) a espacios de la Red Natura 2000 (ZEPA y ZEC) y hábitats protegidos, la asociación exige que el plan se someta a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, más rigurosa que la simplificada propuesta actualmente.

- Club Deportivo Centro Madrid: Este Club Deportivo se encuentra ubicado en la finca "Los Pulgosos" del Polígono Valmor (Parcela 20 del Polígono 15) del término municipal de Valdemoro, desarrollando la actividad de campo de tiro, la cual representa el 12,84% del sector.

Presentan un escrito de alegaciones similar al presentado por la Asociación Ecología y Libertad, solicitando la impugnación de la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector I-4 "Ermita de Santiago" en Valdemoro.



- Asociación por el Desarrollo Sostenible de Valdemoro: Ponen de manifiesto que el proyecto pretende eludir una evaluación rigurosa de sus impactos, por lo que solicita que se someta a una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) Ordinaria en lugar de la simplificada.

El argumento central es que, debido a la gran superficie del sector (136 hectáreas, que representan el 25% del suelo urbanizable del municipio) y su futuro uso industrial/logístico, el plan debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) Ordinaria en lugar de una simplificada, para analizar rigurosamente sus impactos significativos. A continuación se resumen los aspectos más significativo de las alegaciones:

1. Compensación de Terrenos Forestales

La asociación señala que el desarrollo destruirá una superficie considerable de terrenos forestales. En este sentido, el Documento Ambiental Estratégico (DAE):

- No identifica la cantidad exacta de superficie afectada ni justifica la compensación propuesta de 606.346 m².
- Reconoce la imposibilidad de cumplir la Ley Forestal de la Comunidad de Madrid por falta de suelo público disponible en el municipio para las reforestaciones exigidas.

2. Afección a Hábitats y Especies Protegidas

- Hábitats de Interés Comunitario (HIC): Se ha detectado la presencia de dos HIC dentro del sector (6420 y 1520*), siendo este último un hábitat prioritario (vegetación gipsícola ibérica) protegido por la Directiva Hábitats.
- Fauna Amenazada: El área es hábitat de múltiples especies protegidas de anfibios, reptiles y aves (como el cernícalo primilla o el aguilucho cenizo). La asociación critica que no se ha realizado trabajo de campo actualizado y que el promotor justifica el impacto simplemente afirmando que las especies pueden desplazarse a otras zonas.

3. Impacto en la Conectividad Ecológica y Espacios Protegidos

- Vías Pecuarias: El plan afecta a dos vías colindantes y a una tercera (Vía Pecuaria "Paso de Ganados y Abrevadero-Descansadero de Santiago") que atraviesa el sector a lo largo de 700 metros.
- Corredores Ecológicos: Se denuncia que el DAE omite la cercanía del Corredor Primario de la Sagra y de un corredor secundario que es prácticamente colindante.
- Áreas Importantes para las Aves (IBA): El documento ambiental ignora la IBA nº 393 y califica como "nulo" el impacto sobre la IBA nº 73, a pesar de que esta última está a solo 40 metros del sector.
- Red Natura 2000: El sector se encuentra a 1,1 km de una ZEPA y una ZEC. La asociación califica de falta de rigor que el promotor considere el impacto como "inexistente", obviando los efectos indirectos, acumulativos y sinérgicos del tráfico y la actividad industrial.

En conclusión, la asociación solicita que se identifiquen de manera exhaustiva todos los efectos sobre la biodiversidad, la salud humana, el cambio climático y el patrimonio cultural antes de cualquier aprobación definitiva.

- Asociación Ecologista La Avutarda Dientes de Sable.

El escrito de alegaciones contempla los siguientes aspectos:



1. Insuficiencia del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado por el promotor, al considerar que carece de un estudio de campo adecuado que valore de forma objetiva el impacto del desarrollo industrial sobre la fauna local.

El DAE califica como "probable" la presencia del alcaraván común (*Burhinus oediconemus*), ave esteparia catalogada de Interés Especial en la Comunidad de Madrid, y como "compatible" la pérdida de su hábitat, basándose en registros bibliográficos externos (GBIF) de 2016 en lugar de realizar un trabajo de campo actual en la zona. Según la alegación, esta falta de datos actualizados invalida la capacidad del estudio para valorar adecuadamente la afección al medio natural.

2. "Avutarda Dientes de Sable" está desarrollando durante el presente año 2026 un trabajo de campo en toda la comarca de la Sagra Madrileña, con el apoyo de una subvención otorgada por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Este trabajo trata de determinar la densidad de población de alcaraván común (*Burhinus oediconemus*), en la Sagra Madrileña en época reproductora, postreproductora e invernal y el requerimiento de hábitat de la especie. El trabajo aporta datos que contradicen las conclusiones del promotor. Tras tres meses de estudio en 2026, se ha determinado que el Sector I-4 alberga la mayor densidad de alcaraván común de toda la comarca de La Sagra, siendo muy superior su presencia a otras comarcas cerealistas de la Comunidad de Madrid, como la Alcarria de Alcalá, cuya presencia es escasa, a pesar de albergar amplias superficies de hábitat óptimo.

3. Hallazgos técnicos relevantes:

- Se ha localizado un bando invernal de aproximadamente 30 ejemplares en una parcela del sector, un hecho calificado de excepcional en comparación con otras zonas de la comarca.
- Calidad del hábitat: el sector presenta condiciones óptimas consistentes en vegetación sobre suelos yesosos de baja cobertura y altura, olivares, ausencia de herbicidas/pesticidas y una alta disponibilidad de alimento.
- Singularidad por ausencia de molestias: la tranquilidad derivada del vallado de las parcelas actuales facilita la agregación de individuos en sus movimientos migratorios, proporcionando una seguridad que no se encuentra en terrenos colindantes de Ciempozuelos o la finca El Espartal.

En conclusión, la asociación sostiene que los datos aportados son inéditos y demuestran que el impacto real es significativamente mayor al proyectado. Ponen de manifiesto que los trabajos que van a desarrollar durante todo el año 2026 deben servir para completar la información sobre la especie en la zona y solicitan que se incorpore esta información a la evaluación ambiental del sector.

Cabe señalar que para la realización del presente informe se ha tenido en cuenta el contenido ambiental de todas las alegaciones presentadas.

1.5 Trámite de audiencia

Con fecha 13 de febrero de 2026 y registro de salida número 26/007053.2/26 se comunica al Ayuntamiento de Valdemoro un trámite de audiencia, a la vista de las consultas efectuadas en cumplimiento de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, de manera previa a la emisión del informe por parte de esta Dirección General. Se remite copia de los informes recibidos para que el Ayuntamiento de Valdemoro pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes conforme al Artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, donde el plazo de presentación de alegaciones será de quince días.

En particular, se destacan los informes emitidos por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, Canal de Isabel II y Área de Planificación y Gestión de Residuos.



A día de la fecha, no se ha recibido contestación a este trámite de audiencia por parte del Ayuntamiento de Valdemoro.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

2.1 Contenido documental.

El Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

- **DOCUMENTO I – MEMORIA DESCRIPTIVA**
- **DOCUMENTO II – MEMORIA JUSTIFICATIVA. Enero de 2025.**
- **DOCUMENTO III – ANEXOS A LA MEMORIA:**
 - ANEXO [I].- TITULARIDAD DEL SUELO
 - ANEXO [II].- INFORME ARQUEOLÓGICO. Junio de 2018.
 - ANEXO [III].- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO, ORIENTACIÓN SEXUAL, INFANCIA Y ADOLESCENCIA
 - ANEXO [IV].- INFORME DE ACCESIBILIDAD
 - ANEXO [V].- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - ANEXO [VI].- PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS
 - ANEXO [VII].- PLAN DE RESILIENCIA
 - ANEXO [VIII].- CONFORMIDAD DE SUMINISTROS
 - ANEXO [IX].- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD. Noviembre de 2021.
 - ANEXO [X].- ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO
 - ANEXO [XI].- INFRAESTRUCTURAS DE EQUIPAMIENTOS LOCALES
 - ANEXO [XII].- ESTUDIO HIDROLÓGICO. Octubre de 2021.
 - ANEXO [XIII].- CONSULTA PREVIA VÍA DE SERVICIO A-4 – ESTUDIO DE TRÁFICO Y PROPUESTA DE TRAZADO. Noviembre de 2021
 - ANEXO [XIV].- ESTRATEGIA ENERGÉTICA
 - ANEXO [XV].- ESTRATEGIA DE TRANSPORTE
 - ANEXO [XVI].- ESTRATEGIA DE GESTIÓN DE RESIDUOS
 - ANEXO [XVII].- ESTRATEGIA HÍDRICA
 - **ANEXO [XVIII].- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Febrero de 2022**
 - ANEXO [XIX].- ESTUDIO DE RUIDO. Septiembre de 2021.
 - ANEXO [XX].- ESTUDIO DE ARBOLADO. Diciembre de 2021.
 - ANEXO [XXI].- ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELO. Noviembre de 2021.
 - ANEXO [XXII].- ESTRATEGIA ECOLÓGICA. Abril de 2024.
 - ANEXO [XXIII].- ESTRATEGIA DE RIESGOS NATURALES



- ANEXO [XXIV].- PLAN DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES
- **DOCUMENTO IV – ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**
- **DOCUMENTO V – RESUMEN EJECUTIVO**
- **DOCUMENTO VI – NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL**
- **DOCUMENTO VII – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

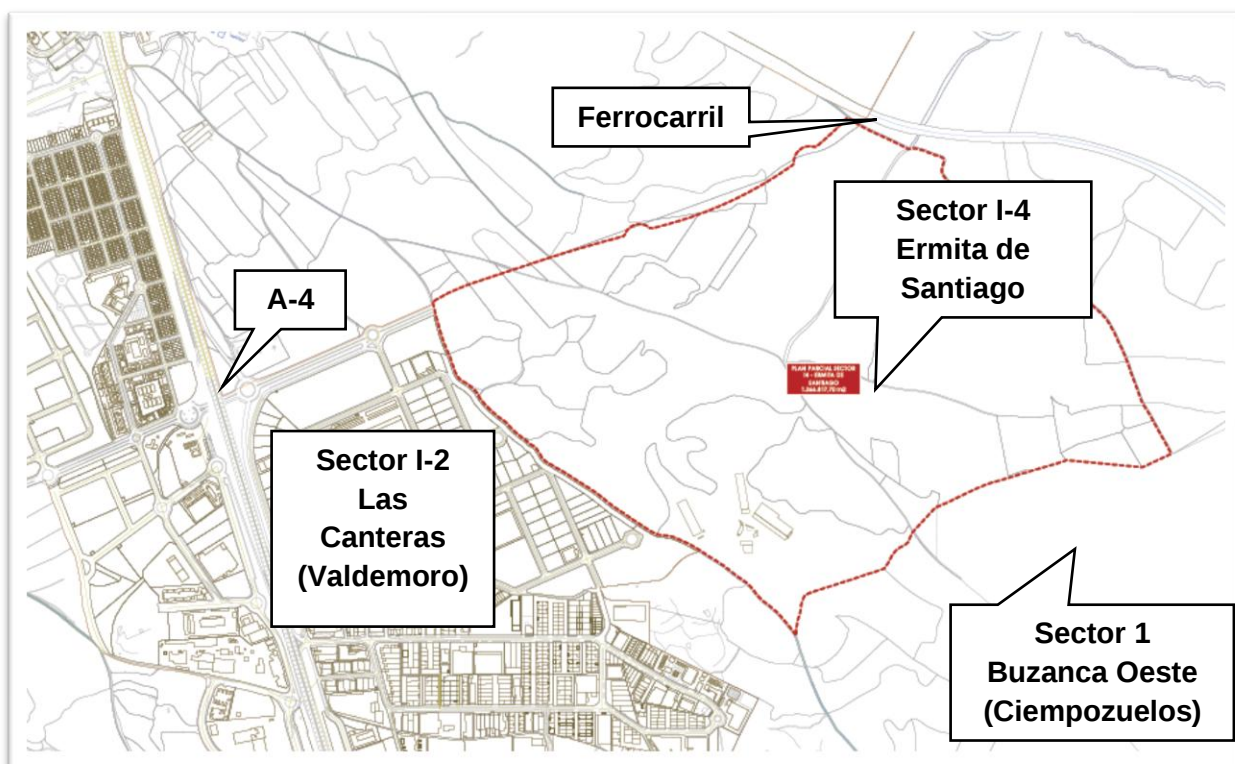
2.2 Descripción del ámbito.

El sector I-4 se sitúa al sureste del casco urbano de Valdemoro con una superficie bruta de 1.366.818 m² (1.366.118 m² según la ficha urbanística) delimitado por:

- Al norte por la vía de circunvalación, una franja de suelo urbanizable no sectorizado al este y otra de suelo no urbanizable protegido al este.
- En su límite sur se encuentra el linde del municipio con el término municipal de Ciempozuelos, suelo no urbanizable protegido y suelo urbanizable no sectorizado de Valdemoro.
- Al este, la vía de ferrocarril de cercanías y terrenos clasificados como no urbanizables de protección y suelo urbanizable no sectorizado.
- Al oeste, el Sector I-2 “Las Canteras”, de suelo urbanizable sectorizado, con el que el Plan General prevé conexiones mediante la continuidad de las vías de comunicación de ambos sectores, y una pequeña zona de urbanizable no sectorizado.

El ámbito de actuación coincide plenamente con el área establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro como suelo urbanizable industrial.





Localización del sector. Fuente: elaboración propia



Ortofotografía con la delimitación del Sector I-4 (Fuente: Plano INFO 09)



El uso de los suelos que componen el Sector I-4 es el agrícola y presencia de eriales en casi su totalidad, a excepción de la zona destinada a Campo de Tiro, al sur del sector.

Existen diversas edificaciones e infraestructuras dentro del ámbito:

- Tres líneas eléctricas aéreas de alta tensión: una de 45 kV y dos de 15 kV.
- En el extremo norte del sector se localizan hitos indicadores de presencia de una instalación de gas. Se trata un gasoducto de acero de 8" de diámetro que opera en alta presión.
- Se localizan dos colectores de saneamiento gestionados por el Canal de Isabel II.
- Campo de Tiro, gestionado por el Club Deportivo Centro Madrid
- Tres edificaciones en estado ruinoso.

AFECCIONES AMBIENTALES DEL ÁMBITO:

Patrimonio arqueológico

El Sector I-4 afecta a un Área de Protección Arqueológica B y C del PGOU de Valdemoro, y concretamente a dos yacimientos arqueológicos incluidos en la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid, con referencia a los números de inventario de los mismos: 161032 y 161033. Se han llevado a cabo varias intervenciones arqueológicas.

Vías pecuarias

El ámbito queda afectado por tres vías Pecuarias: Vereda de la Carreruela o de Cabeza Serranos en su límite suroeste. En su límite norte, por la Cañada de los Cerros de Castillejos al Puente del Prado. En el interior del ámbito, por el Paso de Ganados y Abrevadero-Descansadero de Santiago.

Arroyo

Dentro del ámbito de actuación queda incluido el arroyo de Santiago, tributario del arroyo de La Cañada. Este arroyo tiene su afloramiento entre unas piedras que le da aspecto de fuente. El arroyo de Santiago tiene una longitud dentro del ámbito de 638,28 metros y su trazado coincide con el de la Vía Pecuaria.

Carreteras

Una de las cargas que establecía el PGOU para el Sector I-4 es la ejecución de las Redes Públicas RP-5 y RP-6, o lo que es lo mismo, el tramo de vía de servicio que falta por ejecutar en la margen izquierda de la A-4 por la que se accede al Sector I-2 y por lo tanto al Sector I-4, por lo que deberán considerarse las zonas de dominio público, servidumbre y protección que afectan a los suelos colindantes a la vía de servicio.

Vías de ferrocarril

La red ferroviaria que existe en el término municipal de Valdemoro (Madrid) y que afecta al ámbito del Plan Parcial por su límite noreste, es la línea 300 Madrid Chamartín-Valencia Norte, la cual tiene la consideración de red ferroviaria de interés general.

Fauna:

El documento ambiental señala que las especies que con mayor probabilidad se pueden encontrar en el ámbito, y que tengan algún grado de protección, serían el sapillo moteado común, la cigüeña blanca, el aguilucho cenizo, el murciélago ratonero mediano y el escarabajo avispa, siendo este último un endemismo ibérico.

En el mismo documento ambiental se señala además que en el ámbito de estudio aparecen citadas en las fuentes oficiales 91 especies de aves, de las cuales, 59 especies están incluidas en el Listado de



Especies Silvestres de Régimen de Protección Especial. De ellas, el sisón común y el aguilucho cenizo están catalogadas como vulnerables. Del listado de especies anterior, 17 de ellas están incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid, de las cuales, 10 se consideran de Interés Especial, 3 como Vulnerables, 3 Sensibles a la Alteración de su Hábitat y una en peligro de extinción (cernícalo primilla). Por último, cabe destacar que 14 especies se incluyen en el anejo IV de la Ley 42/2007.

Tras el análisis realizado en el inventario ambiental (apartado 4.12 del DAE) se concluye que las especies catalogadas con mayor probabilidad de encontrarse en el ámbito de estudio son las siguientes:

- *Plagionotus andreui* (escarabajo avispa)
- *Epidalea calamita* (sapo corredor)
- *Pelodytes punctatus* (sapillo moteado común)
- *Burhinus oedicephalus* (alcaraván común)
- *Ciconia* (cigüeña blanca)
- *Calandrella brachydactyla* (terrera común)
- *Caprimulgus ruficollis* (chotacabras pardo)
- *Circus aeruginosus* (aguilucho lagunero occidental)
- *Falco naumanni* (cernícalo primilla)
- *Circus pygargus* (aguilucho cenizo)
- *Lullula arborea* (totovía)
- *Milvus migrans* (milano negro)
- *Tyto alba* (lechuza común)
- *Myotis blythii* (murciélago ratonero mediano)

El sector I-4 no se incluye dentro de ninguna IBA, se sitúa a una distancia de 40 metros al norte del sector de la IBA "Cortados y Graveras del Jarama". Esa zona también corresponde al corredor ecológico Secundario de Ciempozuelos.

Del contenido de las alegaciones emitidas por asociaciones y grupos ecologistas recogidas en el epígrafe 1.4 de este informe, se pone de manifiesto que se han llevado durante años hasta la actualidad, estudios científicos y técnicos sobre el terreno que avalan la presencia de varias especies de fauna con distintos grados de protección, dentro del ámbito del Plan Parcial.

Superficie forestal

Conforme el visor ambiental de Comunidad de Madrid, algunos de los terrenos del ámbito del Plan Parcial están clasificados como terrenos forestales.

En este sentido, la ficha del sector I-4 Ermita de Santiago del Plan General recoge como cargas del sector, entre otras, la siguiente: se compensará la disminución de suelo forestal mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble o cuádruple de la ocupada, según dispone los artículos 42 y 43 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Flora: Hábitats de interés comunitario

Se han identificado en el ámbito los siguientes hábitats de interés comunitario:

- 1520 Vegetación gipsícola ibérica (*Gypsophiletalia*)*: ocupa una superficie de 17,05 ha, siendo el HIC más representado en la zona de actuación. Las especies dominantes son *Lepidium subulatum* y *Gypsophila struthium*, ambas consideradas gipsófilas estrictas, es decir, plantas con una elevada especialización ecológica que solo se desarrollan sobre sustratos ricos en yeso.



- 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenio, afectando a una superficie estimada de 5.532 m² (0,55 ha).
- 1510 Estepas salinas mediterráneas (*Limonietalia*): ocupa una superficie de 180,71 m² (0,02 ha), y está acompañada de especies *Limonium dichotomum*, *Centaureum quadrifolium* y *Brachypodium phoenicoides*.

Arbolado

El documento ambiental estima la presencia de unos 1.959 ejemplares arbóreos dentro del sector. Los olivos y almendros suman más del 90% del arbolado del ámbito. Por superficie, los olivares ocupan un total de 13,61 ha. Según el Estudio de arbolado aportado, se verán afectados 1.263 olivos de los que se trasplantan 1.095 a las zonas verdes propuestas.

2.3 Planeamiento vigente.

El Planeamiento vigente en el término municipal de Valdemoro es su Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 6 de mayo de 2004, y publicado tanto en el BOCM (19/05/2004).

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, el ámbito objeto de actuación se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso característico global Industrial.

Dentro de los criterios de ordenación del sector, la Ficha Urbanística enumera los siguientes:

- *Completar la vía de circunvalación sur de Valdemoro hasta su encuentro con la vía de ferrocarril; enlazar por medio del viario con el sector I-2 al oeste de; respetar la ubicación del Descansadero de Santiago y la vía pecuaria, arropándola con la red de zonas verdes y equipamientos.*
- *Debe adoptarse una ordenación para el polígono que tenga en cuenta el convenio de constitución de servidumbre para la ejecución del colector primario sur suscrito por los propietarios afectados, el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Valdemoro.*
- *Serán vinculantes las localizaciones de redes, pudiéndose modificar los límites sin merma de superficie. Las redes de infraestructuras son vinculantes en trazado y dimensiones.*
- *El planeamiento parcial planteará la monetización de la Red Supramunicipal de viviendas de integración social de acuerdo a las instrucciones de la Dirección General del Suelo de la Consejería de O.P. Urbanismo y transportes. No se incluirá ninguna edificación en los pasillos eléctricos, y se dispondrá de una banda de protección de 50 m a ambos lados de cada infraestructura (viaria, gasística y eléctrica), no computándose como sistema general de Zonas verdes.*

Como **cargas** principales del sector constan en la ficha urbanística:

- Ceder gratuitamente Redes Públicas Generales, Locales y Supramunicipales.
- Costear y ejecutar la urbanización del sector.
- Ceder solares aptos para soportar el 10% de la edificabilidad.
- Contribuir a los costes de redes generales de abastecimiento y saneamiento, correspondiente a 47.921 m² de red Supramunicipal de infraestructuras, según convenio entre el Canal de Isabel II



y el Ayuntamiento de Valdemoro, actualizado conforme a adenda firmada el 27 de febrero de 2.002 y futura revisión tras la aprobación final del Plan General.

- Observar los requisitos a cumplir por las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas y en concreto en la línea de alta tensión que lo atraviesa, según dispone el Decreto 131/97.
- Obtención y ejecución de las redes Públicas RP-5 y RP-6, correspondientes a 176.073 m² de redes generales de infraestructuras.
- Garantizar el riego de las zonas ajardinadas con efluente depurado, siguiendo las recomendaciones contenidas en los Anejos de las Normas del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo y las disposiciones sobre reutilización de aguas del R.D. Legislativo 1/2000, de 20 de julio que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Reservar suelo para la construcción de un centro de recogida de residuos no peligrosos, cuya construcción se costeará a cargo de los promotores del sector.
- Antes de realizar cualquier actuación sobre el subsuelo del sector afectado por la calificación como área de interés arqueológico, según el plano C-4, se emitirá informe de acuerdo al Capítulo 2 del Tomo VIII "Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Término Municipal de Valdemoro".
- Compensar la disminución de suelo forestal mediante la reforestación, según Ley 16/1995 Forestal y de protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.



Ordenación según la ficha urbanística



Vista parcial de la ficha urbanística:

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES		
SUPERFICIE REDES SUPRAMUNICIPALES: 122.951 m ²		
NFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS: 81.987 m ²	VIVIENDA PÚBLICA O INTEGRACIÓN: 40.984 m ²	
SUPERFICIE MÍNIMA DE REDES GENERALES: 430.327 m ²		
NFRAESTRUCTURAS: 122.951 m ²	EQUIPAMIENTOS: 184.426 m ²	ZONAS VERDES: 122.951 m ²
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR: 0,45 m ² de uso residencial/m ² suelo bruto		
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO: 0,3838		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: ☒ PRIVADA ☐ PÚBLICA		
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:		
☒ PROYECTO DE EDIFICACIÓN	☒ PLAN PARCIAL	☒ PROYECTO DE URBANIZACIÓN
	☐ PLAN ESPECIAL	☒ CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
SISTEMAS DE EJECUCIÓN:		
☐ OCUPACIÓN DIRECTA	☒ COMPENSACIÓN	☐ EXPROPIACIÓN
	☐ COOPERACIÓN	☐ EJECUCIÓN FORZOSA
DOCUMENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN: ☒ REPARCELACIÓN		
CALIFICACIÓN / USO GLOBAL: Industrial		
TIPOLOGÍA: Naves para uso industrial en parcela tamaño medio-grande.		
SUPERFICIE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 614753 m ²		
ALTURA MÁXIMA: 12 m.		
ORDENANZA DE REFERENCIA: Ordenanza 6		
USOS COMPATIBLES: Según ordenanza de referencia		
USOS PROHIBIDOS: Según ordenanza de referencia		

2.4 Objetivos y características del área ordenada por el Plan Parcial

El objeto del Plan Parcial es la definición urbana comprendida dentro del ámbito delimitado en el Planeamiento por el Sector I-4 "Ermita de Santiago". Completar las zonas industriales al sur de la vía de circunvalación y al oeste de la vía de ferrocarril.

Dada su ubicación con respecto al casco urbano, y tamaño del Sector, el Plan General ha previsto un uso global Industrial con una edificabilidad máxima de 608.580,46 m².

Los fines específicos que recoge el Plan Parcial son los siguientes:

- Conseguir una organización racional y conforme al interés general de la ocupación y uso del suelo, mediante la definición objetiva de la calificación de este en base a las necesidades industriales reales.
- Generar suelo industrial de calidad potenciando con ello uno de los principales focos del eje logístico Madrid Sur A-4/A-40, impulsando el crecimiento social y económico de la localidad y la comarca.
- Desarrollar y revitalizar urbanísticamente un suelo urbanizable.
- Adaptar la Ordenación Urbanística a la realidad de la demanda de suelo, mejorando con ello las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- En relación a la red viaria, son objetivos del Plan Parcial, completar la vía de circunvalación sur hasta la vía de ferrocarril, creando una nueva entrada al sector.
- Conseguir la comunicación con el sector vecino I-2 Las Canteras, a través de 3 vías de enlace.

- Posibilitar la conexión futura del sector con sus límites Este y Sur; y crear una red viaria de dimensión adecuada para absorber el tráfico producido por la implantación de la industria.

Desde el punto de vista ambiental y según la Memoria justificativa del Plan Parcial, *uno de los objetivos del planeamiento de desarrollo es procurar la máxima calidad ambiental del conjunto, teniendo previsto contar con un enfoque en torno a la sostenibilidad, y la ecoeficiencia tanto en la optimización de los recursos, agua, energía y materiales, como en la gestión de los residuos. [...]*

Como estrategia añadida en añadida en “pro” del enfoque sostenible, se va a apostar por incorporar dentro del Proyecto un espacio verde destinado al ocio y al tiempo libre sobre el que se va a aplicar una Estrategia de Restauración Ecológica, mediante la cual se va a intervenir, activar y asistir a la recuperación del ecosistema potencial degradado con anterioridad al Plan Parcial. Se trata de una gran oportunidad para devolver, gracias a la iniciativa urbanística, la potencial natural al ecosistema existente degradado.

Con esta actuación de Restauración Ecológica el Plan Parcial apuesta por la máxima implicación posible con la sostenibilidad, integrando todos los pilares que la definen, representando en su conjunto la respuesta a la necesidad social, a la viabilidad y necesidad económica, así como a la ambiental, mediante la recuperación de un ecosistema degradado, dándole una oportunidad de recuperación y de autorregulación futura.

El Plan Parcial en tramitación pretende habilitar el desarrollo del ámbito de estudio y establecer su ordenación pormenorizada, destacándose las siguientes actuaciones:

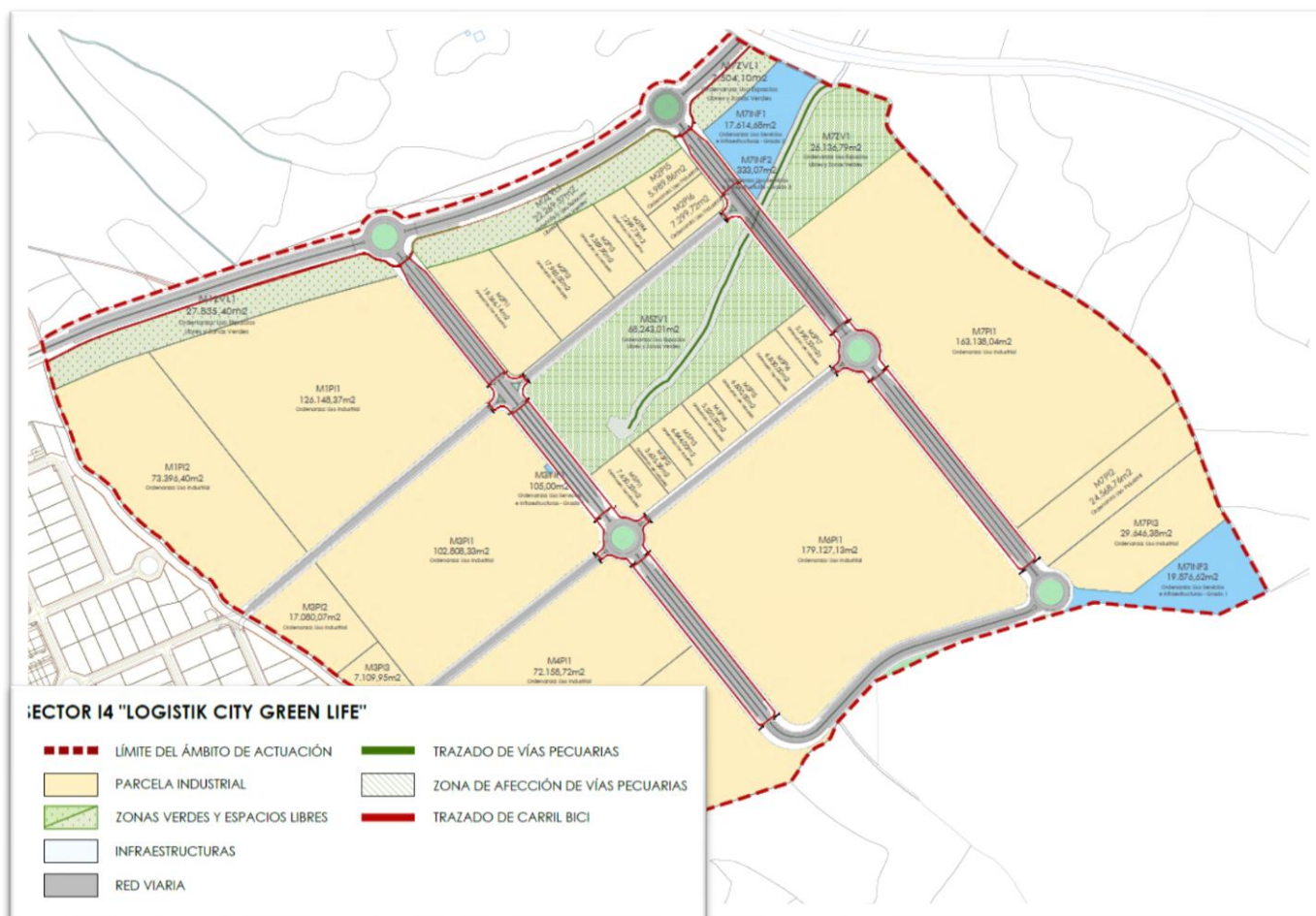
- La red viaria propuesta garantiza la continuidad con el Sector I-2 y la movilidad del tráfico interno del sector.
- Se propone una altura superior a la definida en la Ficha Urbanística, de forma que se dé cabida en el planeamiento a la demanda actual y necesidades del sector logístico.
 - Al objeto de preservar los elementos más valiosos ambientalmente, el Plan Parcial propone una diferenciación para los tres escenarios distintos con los que se cuenta (Olivar, Arroyo de Santiago y vía pecuaria Paso de ganado descansadero-abrevadero de Santiago y Zona de restauración ecológica) y determina una serie de actuaciones para caso. En particular, las actuaciones en el Olivar consisten en situar en el perímetro norte la zona verde una banda ancha lineal, en la cual se replantarán olivos recuperados del mismo espacio previo a la intervención.

La propuesta de ordenación contenida en la alternativa seleccionada del Plan Parcial, se refleja en el siguiente cuadro:



USOS	SUPERFICIE DE SUELO	PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD AD	SUPERFICIE CONSTRUIDA	ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	PARCELA MINIMA	PLAZAS DE APARCAMIENTO NTO
Industrial	979.545,88 m ²	71,67%	0,62 m ² /m ²	608.580,46 m ²	6 plantas 18 metros interiores 25 metros a cornisa	75%	250m ²	Según legislación vigente
Zonas Verdes	151.988,87 m ²	11,12%	0,10 m ² /m ²	15.198,89 m ²	1 planta/ 3 metros	10%	No existe	-
Infraestructuras	37.929,37 m ²	2,77%	1,00 m ² /m ²	37.929,37 m ²	2 plantas/ 7 metros (grados 1 y 2) y 1 planta/ 3 metros (grado 3)	100%	No existe	-
Red Viaria	182.936,23 m ²	13,38%	-	-	-	-	-	-
Vía Pecuaria/Arroyo	14.417,65 m ²	1,05%	-	-	-	-	-	-
Total Actuación	1.366.818,00m²	100%	-	661.602,99 m²	-	-	-	-

Fuente: Resumen ejecutivo



Propuesta de ordenación del Sector. (Fuente: Plano ORD02 Calificación y usos del suelo)



De manera esquemática, los usos globales y compatibles son los siguientes:

- USO GLOBAL O CARACTERÍSTICO: Industrial. Ordinaria y Almacenaje.
- USOS COMPATIBLES:
 - Uso Terciario Comercial.
 - Uso Terciario Hostelero.
 - Uso Terciario Oficinas.
 - Uso Terciario Recreativo.
 - Otros Usos Terciarios.
 - Uso de Vivienda: Se autoriza vinculada a la industria en planta primera.
 - Uso Dotacional: Se autoriza en todas sus clases y en todas sus categorías, en régimen de edificio exclusivo o coexistiendo en parcela y edificación con el uso característico.
 - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
 - Uso de Transporte y Comunicaciones.
 - Uso de Infraestructuras.
 - Uso de Garaje.

Las ordenanzas de aplicación son:

- Ordenanza 6 de uso industrial
- Ordenanza servicios e infraestructuras – Grado 1, 2 y 3
- Ordenanza espacios libres y zonas verdes
- Ordenanza Red Viaria

USO			SUPERFICIE DE SUELO m2s
REDES PÚBLICAS	RED SUPRAMUNICIPAL	14.417,65 m2	
	RED GENERAL	236.586,56 m2	
	RED LOCAL	98.338,54 m2	
SUBTOTAL REDES PÚBLICAS			349.342,75
USOS INFRAESTRUCTURAS	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA		
USOS INFRAESTRUCTURAS	TANQUE DE LAMINACIÓN + ANTI DSU		
USOS INFRAESTRUCTURAS	CENTRO DE RECOGIDA DE RESIDUOS NO PELIGROSOS		
USOS INFRAESTRUCTURAS	CENTRO DE REFLEXIÓN ELÉCTRICA		
SUBTOTAL USOS INFRAESTRUCTURAS			37.929,37
USOS LUCRATIVOS	INDUSTRIAL		
SUBTOTAL USOS LUCRATIVOS			979.545,88
TOTAL			1.366.818,00

Fuente: Resumen ejecutivo

Los cambios más significativos de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial propuesto respecto a la ficha urbanística del sector recogida en el Plan General (ver epígrafe 2.3) son los siguientes:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056234078396220655435**

- Desaparece casi toda la superficie de las redes supramunicipales, pasando de 122.951 m² a 14.417,65 m², correspondiente al dominio público pecuario.
- La disposición de la red general de zonas verdes se mantiene a lo largo del arroyo, salvo la parcela al noroeste M7INF1 que cambia el uso a equipamiento.
- Las cuatro parcelas de la red general de equipamientos se trasladan a dos parcelas: la parcela M7INF1 anteriormente mencionada y a la parcela M7INF3 al este del ámbito.
- Se observa un cambio de estructura y organización de los viarios interiores y glorietas a accesos exteriores.
- La superficie de redes generales disminuye de 430.327 m² a 236.586,55 m².
- Aumenta la altura de la edificación en las parcelas industriales.

2.5 Alternativas consideradas en el Plan Parcial

El Documento ambiental estratégico del Plan Parcial analiza en su apartado 3 las siguientes alternativas de ordenación:

- Alternativa cero

La alternativa cero o de “no actuación” supondría la continuidad de la situación actual, es decir, el mantenimiento de las condiciones actuales que presenta. Se darían, por tanto, continuidad a la explotación del olivar en aquellas parcelas donde éste está presente. El resto de terrenos son pastizales/eriales, que por sus características no presentan ningún aprovechamiento, a excepción de la zona destinada al Campo de Tiro de Valdemoro.

Supone el incumplimiento del Plan General de Valdemoro (PGOU), que ya prevé este suelo para uso industrial desde su aprobación.

- Alternativa 1

En la alternativa 1, desarrollada en el año 2011, se basa en una propuesta de ordenación ortogonal (en cuadrícula) centrada en maximizar el espacio para naves industriales y logísticas.

Esta alternativa, si bien cumplía con los criterios establecidos en la ficha de desarrollo del sector I-4 y las exigencias de la *Ley 9/2001*, no contempló criterios ambientales en su propuesta de ordenación, ya que no se tiene en cuenta aspectos tan relevantes como son la presencia del arroyo de Santiago en el interior del ámbito, la vía pecuaria, los restos arqueológicos o el arbolado más relevante. Tampoco incorporaba criterios o medidas de sostenibilidad ambiental que persigan minimizar la contribución al cambio climático del sector.

- Alternativa 2 (alternativa seleccionada)

Es la propuesta actual, que evoluciona el diseño para integrar los valores naturales y culturales detectados en los estudios de campo. Los aspectos más relevantes de esta alternativa son:

- Recuperación del Arroyo de Santiago: Se preserva su trazado, se restaura su cauce natural y se crea una zona verde a su alrededor como corredor ecológico.
- Protección del Patrimonio: Integra y musealiza los restos de la Ermita de Santiago y los antiguos hornos de cal romanos en zonas verdes públicas.



- Estrategia Energética: Incluye un plan para ser un polo logístico de "baja energía", con iluminación LED, puntos de recarga para vehículos eléctricos y paneles solares.
- Gestión del Agua (SUDS): Incorpora sistemas de drenaje sostenible para que el agua de lluvia se filtre al terreno de forma natural.

El documento ambiental analiza en el epígrafe 3.4 las alternativas 1 y 2 frente a una serie de variables ambientales (consumo energético, cambio climático, calidad atmosférica, calidad acústica, suelos contaminados, hidrología, hidrogeología, vegetación, fauna, paisaje, infraestructuras, patrimonio cultural, riesgos naturales...) y justifica la seleccionada como la única que cumple con los objetivos de desarrollo económico de Valdemoro sin comprometer la conectividad ecológica y la salud ambiental del territorio.

Comparación gráfica de alternativas:



Ficha vigente en el PGOU 2004 (Alternativa 1 del Plan Parcial)



Alternativa 1 en el DAE



Alternativa 2 (seleccionada en el Plan Parcial)



Alternativa 2 DAE (seleccionada en el DAE)

A este respecto se observa una discrepancia gráfica entre la alternativa 2 del documento urbanístico del Plan Parcial y en el DAE (ver figura anterior), respecto a una parcela de equipamiento al norte del sector, desarrollando los citados documentos alternativas distintas. Respecto a la alternativa 1 recogida en el DAE, no coincide con la recogida en la Memoria descriptiva (pág. 93) que corresponde a la del planeamiento vigente.



Por otro lado, la valoración de las alternativas se ha realizado excluyendo la alternativa cero y su evolución en caso de no actuación.

A este respecto, cabe destacar que la elección de la alternativa 2, no se encuentra justificada ambientalmente en el Documento Ambiental Estratégico, donde se realiza un análisis de las afecciones ambientales sobre alternativas distintas a las recogidas en el documento de la Memoria del Plan Parcial, por lo que el resultado de dicho análisis no puede ser un criterio para la elaboración de diferentes propuestas. Por otra parte, no se evalúa considerar la alternativa cero o de no actuación, que podría ser la ambientalmente más favorable, con un menor impacto negativo en todos los aspectos ambientales evaluados. En conclusión, la evaluación de alternativas resulta insuficiente, entre otras cosas, por incurrir en una incoherencia documental entre los propios documentos que forman parte del Plan Parcial.

Por tanto, se deduce que la ordenación contenida en el documento de planeamiento no es consecuencia de un análisis y valoración ambiental de las alternativas de desarrollo propuestas, sino que ésta, parte de una ocupación del suelo previamente fijada, con localización previa de usos y viales.

En este sentido, se debe tener en cuenta que la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan, por lo que debe valorarse si las alternativas consideradas, resultan coherentes con los objetivos ambientales del plan. En este sentido, se recuerda que, según se recoge en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud de este principio, las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente

2.6 Descripción del sistema de saneamiento propuesto

Tipo de red del ámbito:

La red de saneamiento proyectada es de carácter separativo, por lo que se dispondrá de redes independientes para recogida de aguas pluviales y de aguas residuales.

Destino final de las aguas residuales y pluviales:

La documentación presentada contempla que las aguas pluviales viertan al arroyo de Santiago, previa regulación con un tanque laminador de avenidas. Respecto a las aguas residuales, el Plan Director de Saneamiento de Valdemoro prevé la implantación de una nueva EDAR en las inmediaciones del sector I-4, muy próximo al lindero oriental del ámbito, en el suelo comprendido entre el sector y la vía del ferrocarril. No obstante, en el caso del sector I-4, se ha previsto un sistema de depuración compacto planteando un vertido del agua tratada a cauce público.

El tanque de tormentas se localiza en la zona verde denominada M5ZV1 con una capacidad de almacenaje de 20.050 m³.

Dotaciones: se han utilizado las normas para redes de abastecimiento y saneamiento del Canal de Isabel II.

Caudal de aguas residuales: Se prevé un caudal máximo de aguas residuales igual a 45,54 l/s.

Caudal de aguas pluviales: se prevén los siguientes caudales:



Para la situación futura:

- Q máximo para un periodo de retorno de 5 años = 7,487 m³/s
- Q máximo para un periodo de retorno de 10 años = 15,812 m³/s

Afección a la red hidrográfica:

El punto de vertido al cauce del Arroyo de Santiago se sitúa en la margen izquierda, previo a su paso bajo el ferrocarril.

En cuanto a afecciones producidas por la nueva ordenación del Sector I-4, se observa que al aumentar los caudales de aguas pluviales generados, la zona de inundación generada por la avenida de lluvia correspondiente a un periodo de retorno de 500 años inunda la infraestructura del ferrocarril situada en el límite con el sector, debido a la falta de capacidad de desagüe de la obra de paso existente bajo el mismo.

Por otro lado, la zona de inundación generada por la avenida de lluvia correspondiente a un periodo de retorno de 100 años se incrementa aguas arriba y aguas abajo de la obra de paso bajo el ferrocarril; sin embargo el flujo atraviesa bajo dicha obra sin llegar a inundar la infraestructura del ferrocarril.

En el estado postoperacional, la zona de flujo preferente queda enmarcada dentro de la parcela M7ZV1, sin llegar a alcanzar las parcelas edificadas propuestas.

Según las conclusiones del estudio hidrológico, el impacto del desarrollo urbanístico propuesto sobre la hidrología superficial es compatible.

2.7 Descripción acústica

Caracterización de la situación acústica en la actualidad

El Sector I-4 “Ermita de Santiago” se sitúa al sureste del casco urbano y sin contacto con éste, en un área comprendida entre los trazados de la autovía A-4 y las vías del FFCC correspondientes a la línea Madrid-Valencia (línea 300 de ADIF), y junto al área industrial preexistente constituida por el sector I-2 (parcialmente consolidado) y al polígono Valmor, de mayor antigüedad y plenamente consolidado.

Completan el entorno del ámbito una zona de suelo no urbanizable de protección y suelos urbanizables no desarrollados del término municipal de Ciempozuelos.

Zonificación de Áreas Acústicas:

La propuesta de zonificación acústica se recoge en el Plano 7 del Estudio acústico y es la siguiente:

- La superficie general del ámbito se delimita como nueva área urbanizada de tipo b (industrial)
- Las parcelas de zonas verdes de la red general M5ZV1, M7ZV1 y M7ZV2 (zonas verdes de protección arqueológica) se delimitan con una sensibilidad acústica de tipo c (recreativo). Las zonas de estas parcelas con niveles sonoros máximos elevados al paso de trenes (>90 dBA) se señalan como recomendables para uso meramente paisajístico.
- Las parcelas de zonas verdes de la red local M1ZVL1, M2ZVL1, M7ZVL1 (zonas verdes de barrera de arbolado) se delimitan como espacios libres de transición acústica.
- La parcela de infraestructuras M7INF1 se delimita con una sensibilidad acústica de tipo f.

No obstante, el uso dotacional está permitido en todas sus clases y categorías, por lo que *a priori* podrían llegar a implantarse también centros de investigación o formativos, e incluso sanitarios o culturales (que podrían ser de tipo e) si necesitasen de especial protección en sus áreas exteriores), si bien éstos



últimos son más difícilmente esperables en este entorno y ubicación, según señala el propio Estudio acústico.

Caracterización de la situación acústica postoperacional:

Para el escenario postoperacional el Estudio acústico considera cumplidos los objetivos de calidad acústica para los usos industriales propuestos, incluso para otros usos compatibles más restrictivos como los recreativos y terciario comercial, oficinas, hotelero...

Respecto a las zonas verdes donde se rebasan los objetivos de calidad acústica en periodo nocturno y otras de transición colindantes con infraestructuras que tienen algunas superaciones, serán zonas no estanciales, según se señala en el Estudio Acústico.

Fuentes sonoras en la actualidad:

El Estudio de ruido aportado identifica como fuentes de ruido principales en el ámbito la línea de ferrocarril y la autovía A-4.

Medidas preventivas y correctoras

El Estudio acústico señala en su capítulo 12 una serie de medidas y recomendaciones para mejorar la calidad acústica de las parcelas más expuestas y otras destinadas a la configuración del viario interno del sector una vez desarrollado. No se establecen medidas correctoras.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, teniendo en cuenta la documentación presentada, alegaciones presentadas, los informes recibidos, las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, y en particular, los siguientes:

1. La justificación del promotor para el inicio de la evaluación ambiental estratégica de este expediente por el procedimiento simplificado se realiza en el punto 1.2 del Documento Ambiental Estratégico que señala que el Plan Parcial se encuentra incluido dentro de los supuestos del artículo 6.2 b) de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, donde se dice que *serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

El Plan Parcial objeto del presente informe cuenta con una superficie de algo más de 136 ha. Si bien la Ley 21/2013 no aclara qué se entiende por “reducida extensión” ni en comparación con qué, objetivamente no puede considerarse la superficie del sector I-4 como una zona de reducida extensión, en el contexto de un desarrollo urbanístico, contando con que supone además el 25% del suelo urbanizable sectorizado del municipio.

2. Suelos contaminados: Se ha puesto de manifiesto por el órgano competente la existencia de suelos con una calidad incompatible con los usos previstos, resultando necesario la ejecución de actuaciones de descontaminación. Por otra parte, se considera necesario ampliar los estudios



históricos a áreas de vertido a lo largo del sector a fin de determinar la necesidad o no de eventuales trabajos sobre los suelos subyacentes a las mismas.

3. Insuficiencia para la depuración de aguas residuales. Tal y como pone de manifiesto el Ente gestor de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de la Comunidad de Madrid, los vertidos generados por el desarrollo del sector no podrán aceptarse en la infraestructura actual (EDAR Soto Gutiérrez) y deberán tratarse en la nueva EDAR a ejecutar en el término municipal de Valdemoro una vez que entre en servicio. En el caso de que se pretenda el desarrollo del sector previamente a la puesta en servicio de dicha infraestructura, se deberán depurar los vertidos generados, de manera transitoria en una depuradora de gestión privada a ubicar en el interior del sector, con las autorizaciones pertinentes.
4. El Plan Parcial establece un marco para la futura autorización de proyectos y otras actividades, dado su uso global industrial.

Por otra parte, la solución transitoria de una depuradora compacta dentro del propio sector para el caudal de vertido calculado por el Canal de Isabel II y el número de habitantes-equivalentes, podría estar incluida en el Anexo II de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

5. Biodiversidad:

- En el ámbito hay presencia de hábitats de interés comunitario, alguno de ellos prioritario, cuya relevancia a efectos de conservación y de integración, en su caso, en la ordenación, debe valorarse específicamente.
- Respecto a la fauna, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal considera necesario que el promotor elabore un estudio detallado de la fauna, que incluya un seguimiento de avifauna que abarque un ciclo completo. Si bien la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal ha considerado viable que tal estudio se realice en relación con el proyecto de urbanización, teniendo en cuenta los datos del ámbito, se considera que los resultados de este seguimiento deben presentarse con el Plan Parcial, a fin de poder confirmar o descartar la presencia y la intensidad de uso del territorio por parte de especies catalogadas y determinar así las posibles afecciones y, en su caso, las adecuadas medidas correctoras.
- Respecto a la flora, si bien en el DAE se recoge la realización de estudios de campo, se considera que dichos trabajos no han documentado de forma suficiente la presencia, en el ámbito de actuación, de diversas especies vegetales con distintos grados de protección. Esta circunstancia puede resultar determinante para la ordenación pormenorizada del sector, al objeto de garantizar la preservación de las áreas en las que se constate la presencia de flora catalogada.
- Insuficiencia de trabajos de campo: el progreso científico y los avances técnicos avalan la presencia sobre el terreno de especies de fauna y flora que no se recogieron en su momento en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, aprobado definitivamente en el año 2004, al clasificar el sector como suelo urbanizable sectorizado. Esta circunstancia obliga a elaborar y ampliar estudios de campo detallados que avalen la compatibilidad de la conservación del medio natural con los usos propuestos en el sector.
- Olivares: la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid considera el mantenimiento del cultivo tradicional del olivo como una actividad agraria clave que preserva la biodiversidad regional.



- Superficie forestal: El Plan Parcial desatiende la compensación por disminución de suelo forestal alegando que no dispone de terrenos de titularidad pública donde realizarla. En su lugar, considera la aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, tal como se ha recogido en el epígrafe 2.3, la ficha urbanística recoge como carga principal del sector la compensación por disminución de suelo forestal mediante la reforestación, según Ley 16/1995 Forestal y de protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, medida compensatoria establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro al clasificar los terrenos como urbanizables.

Por último, cabe señalar que la Ley 8/2005 se aplica, en su caso, a los ejemplares arbóreos que no puedan ser trasplantados y se encuentren en suelo urbano.

Procede a determinar la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente del Plan Parcial y en su caso, el alcance del estudio ambiental estratégico.

Por tanto, el Plan Parcial se encuadraría en el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria recogido en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y con las cuestiones puestas de manifiesto anteriormente, esta Dirección General determina que el *Plan Parcial de ordenación del Sector I-4 "Ermita de Santiago"* puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente por su extensión y características. Teniendo en cuenta todo lo anterior, se emite el presente Informe Ambiental Estratégico en el que se determina que el *Plan Parcial de ordenación del Sector I-4 "Ermita de Santiago"* puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y debe someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A tal efecto a continuación se incluye en este informe el documento de alcance previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y mediante el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico que forme parte del Plan Parcial.

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

5. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan y contendrá, como mínimo, la información señalada en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad según se determina en dicho artículo.



5.1. Estudio ambiental estratégico

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir lo siguiente:

1.- Un esbozo del contenido, objetivos principales del Plan Parcial y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

En relación con el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, la propuesta de ordenación del Plan Parcial difiere de la ficha urbanística para el sector I-4 Ermita de Santiago del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemoro, tanto en lo que se refiere a las determinaciones estructurantes como a la localización de las redes, circunstancia que tendrá que justificarse.

En relación con los accesos al sector, el Plan Parcial debe ejecutar un tramo de vía de servicio de la margen izquierda de la autovía A-4, vía de servicio por la que se accede al sector. Respecto a las zonas de afección, zonas de dominio público, zonas de protección y línea de edificación, se estará a lo que determine la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. El Estudio de movilidad y tráfico deberá recoger las condiciones al respecto.

La evaluación ambiental del Plan Parcial no puede realizarse desde una visión exclusivamente municipal, sino que debe realizarse un análisis de los efectos del planeamiento propuesto sobre los municipios limítrofes y sus planes urbanísticos en tramitación, realizándose un análisis conjunto, que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos de todos los ámbitos adyacentes.

Asimismo, se estudiará la relación del Plan Parcial con otros planes especiales que pudieran ser necesarios para posibilitar el desarrollo del propio ámbito del plan, como, en su caso, para la vía de servicio de la A-4, para la nueva EDAR, su tanque o tanques de tormentas y su emisario de vertido, para los de conexiones con las redes de saneamiento, o con las redes de suministro de energía, teniendo en cuenta las consideraciones indicadas por el Canal de Isabel II Gestión a este respecto en su informe sectorial, adjunto al presente Documento de Alcance.

Desde la perspectiva de la sanidad ambiental, la Dirección General de Salud Pública estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales y fundamentalmente, con sus áreas temáticas: “6.8. Contaminación Industrial” y el área “6.14. Ciudades saludables”.

https://www.sanidad.gob.es/areas/sanidadAmbiental/pesma/docs/241121_PESMA.pdf

2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan Parcial.

El modelo de ocupación propuesto para el Plan Parcial del sector I-4 no parte desde la “alternativa cero”, que conforme la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, es la alternativa de “no actuación”, donde se describe la evolución probable del ámbito en caso de no realización del Plan Parcial.

Es decir, el documento ambiental estratégico no contempla una alternativa cero como tal, sino que presenta 2 alternativas de desarrollo urbanístico sobre una ocupación del suelo previamente fijada, donde se señala la localización de usos industriales y viales. Lo que se presenta como alternativas no son sino variaciones puntuales sobre un modelo de desarrollo único. Por tanto, desde el punto de vista ambiental, se analiza una única propuesta, sin analizarse ni valorarse las otras alternativas de desarrollo indicadas, que presentan el mismo modelo de ocupación preestablecido.



En este sentido, frente a los argumentos económicos y sociales aducidos en el Plan Parcial, de los que se deriva la ocupación para usos industriales del suelo del ámbito, la propuesta de la alternativa finalmente seleccionada, debe aplicar una visión ambiental más amplia, considerando y realizando una adecuada valoración y análisis de los impactos sobre el medio, en comparación con el resto de alternativas, supeditando, en cualquier caso, la ocupación del suelo a la capacidad de acogida del territorio y asumiendo el valor ambiental que se derive de los estudios realizados.

Para el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística, tal y como se establecen en el artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial del sector I-4 debe proponer un uso racional del recurso natural del suelo, en términos de sostenibilidad, de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas presentes y futuras, ajustadas a la demanda real previsible de suelo industrial. Así, se deberá aportar una justificación de la oportunidad y conveniencia del desarrollo del Plan Parcial para el municipio de Valdemoro considerando el suelo total vacante industrial.

En la misma línea, deberá tenerse en cuenta y justificarse, lo estipulado en el artículo 20 de 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: *“las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

3.- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del Plan Parcial.

A efectos de valoración de la relación del Plan con el Cambio climático se tendrá en cuenta la Guía Metodológica “Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano” elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima de la Federación Española de Municipios y Provincias con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Asimismo, deberá considerarse la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada por Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024.

En este sentido, se deberá realizar un estudio de la relación del Plan Parcial con el cambio climático, evaluando los efectos del desarrollo del mismo y el efecto sinérgico del desarrollo de los planes adyacentes en tramitación, para lo cual se tendrá en cuenta el Estudio de tráfico y movilidad conjunto a realizar (para el ámbito del presente Plan Parcial como del resto de planes urbanísticos sinérgicos), que contemple las futuras emisiones de contaminantes.

4.- Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el Plan Parcial, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000 y los corredores ecológicos.



En relación con las especies protegidas, se deberán tener en cuenta las consideraciones de los informes emitidos por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal y las alegaciones presentadas, en particular respecto a la avifauna y los hábitats de interés comunitario (HIC) presentes en el ámbito.

En relación con la fauna, se considera necesario que el promotor elabore un estudio detallado de la fauna, que incluya un seguimiento de avifauna que abarque un ciclo completo.

En relación con las especies de flora, se realizará un estudio de campo complementario, en particular teniendo en cuenta las especies cuya presencia está constatada dentro del ámbito en virtud de las alegaciones recibidas.

Respecto a las zonas verdes que acompañan a los viarios, donde se van a trasplantar los olivos, se tendrá en cuenta el criterio de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior respecto al mantenimiento de los olivares como sector estratégico. Cabe señalar que la destrucción de las teselas de olivar presentes en el sector es discordante con los propios criterios de la Comunidad de Madrid y su impulso para la preservación de estos ecosistemas productivos con funciones ecológicas contrastadas.

Respecto a los suelos contaminados del ámbito y resto de parcelas, se procederá conforme a lo señalado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos. Cabe señalar la incompatibilidad actual del desarrollo del ámbito por suelo contaminado y necesaria realización de la previa descontaminación para su viabilidad urbanística.

Respecto a las afecciones a infraestructuras, se tendrán en cuenta los informes de los organismos competentes. En particular, se considera relevante lo señalado por UFD Distribución Electricidad en relación con la protección de la avifauna, lo recogido por ADIF en relación con el riesgo de inundación por las aguas pluviales de la infraestructura ferroviaria y lo señalado por Canal de Isabel II respecto al colector del Sistema Sotogutiérrez.

Respecto al dominio público pecuario, las vías pecuarias se integrarán en la Red Supramunicipal y se tratarán de acuerdo al informe del órgano competente.

Respecto a la disminución de las redes supramunicipales y generales, cambios de la ordenación del sector respecto a la ficha vigente y parámetros urbanísticos, deberá contarse con los informes favorables de la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Suelo.

Respecto a la depuración de aguas, en el caso de que se pretenda el desarrollo del sector previamente a la puesta en servicio de la nueva EDAR de Valdemoro, se deberán depurar los vertidos generados, de manera transitoria, en una depuradora de gestión privada a ubicar en el interior del sector, que deberá contar con las autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tago y de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior. Teniendo esto en consideración, y hasta la ampliación necesaria del Sistema de Depuración, se ha planteado en el Documento del *Plan Parcial del Sector I-4 "Ermita de Santiago"*, la construcción de una depuradora compacta provisional y de gestión privada, a ejecutar con cargo al promotor del sector, en la manzana M7INF1, situada al noreste del sector, de manera que las aguas residuales serán tratadas en dicha depuradora, planteando un punto de vertido del agua tratada a cauce público y no introduciendo carga contaminante adicional al influente de la EDAR de Soto Gutiérrez. Una vez puesta en servicio la nueva EDAR de Valdemoro, el promotor de la actuación deberá sufragar los gastos de desmantelamiento de la depuradora compacta y deberá conectar los vertidos al futuro Sistema de Saneamiento de Valdemoro.



Respecto a la afección al dominio público hidráulico, se estará a las condiciones señaladas por el organismo de cuenca. En particular, deberá contarse con informe favorable para los puntos de vertido del tanque de tormentas y del efluente de la depuradora compacta.

Respecto al patrimonio cultural, se deberá realizar un estudio histórico-arqueológico en el entorno del arroyo de Santiago, además del resto de condiciones señaladas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español.

5.- Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan Parcial y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

Se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección medioambiental:

Protección del ciclo del agua:

En particular, respecto al arroyo que discurre por el ámbito, se tendrá en cuenta la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto. Sin perjuicio de las competencias del organismo de cuenca en la determinación del dominio público hidráulico (DPH), se propondrá una delimitación del DPH y su zona de servidumbre para las situaciones pre y postoperacional.

En este sentido, se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como las zona de policía, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, que deberá contar con la correspondiente autorización previa o declaración responsable, tramitada en este organismo de cuenca, conforme a lo establecido en los artículos 9, 78 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, , para la ejecución de cualquier obra o trabajo en dicha zona.

Por otro lado, se deberán estudiar las alteraciones que provocará el desarrollo urbanístico en el régimen de los arroyos, teniendo en cuenta la necesidad de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas. Se deberá estudiar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años, para determinar si la zona de actuación es inundable por las mismas.

A este respecto, y en todo caso, se estará al condicionado del informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Asimismo, deberán protegerse los recursos hídricos preservando la calidad del agua, minimizando el consumo derivado de la ordenación urbanística, fomentando el ahorro y su reutilización, especificando, asimismo, el tratamiento y destino final de las aguas residuales, aplicando sistemas de evacuación sin consumo energético.

Con el fin de poder dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y puesto que el Plan en estudio comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el promotor deberá contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.



Calidad atmosférica:

Minimizar los efectos del Plan sobre la calidad del aire, y en general, reducir al máximo las inmisiones de sustancias contaminantes, así como prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica, teniendo en cuenta la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, que ha sido aprobada por Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024.

Gestión de residuos:

Fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta los planes de gestión de residuos recogidos en la Estrategia de Economía Circular de la Comunidad de Madrid (2025-2032), aprobada por el Consejo de Gobierno el 23 de diciembre de 2025, y en particular el Programa Circular de Prevención de Residuos, el Plan de Gestión de Residuos Municipales, el Plan de Gestión de Residuos Industriales y el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Paisaje:

Integrar el paisaje en el Plan Parcial y garantizar su calidad y preservación, tal y como se establece en la legislación sectorial de aplicación.

En este sentido, deberá considerarse que la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid indica en su apartado 30.2, en el mismo sentido, que los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar una serie de reglas, entre ellas *“adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno”* y *“no romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías”*.

Biodiversidad y patrimonio natural:

Conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural y promover su uso sostenible.

6.- Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al Plan Parcial, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

El estudio de los efectos ambientales significativos sobre el medio ambiente y sobre la salud humana, deberá evaluar los efectos acumulativos y/o sinérgicos que el desarrollo del sector I-4 puede tener en combinación con los planes parciales de desarrollo de municipios limítrofes o cercanos.



En este sentido, el Estudio Ambiental Estratégico debe analizar, entre otros, los siguientes aspectos:

- Dada la situación del sector y la necesidad de infraestructuras propias y conexiones con infraestructuras estatales, se deberán realizar los estudios que estime la Demarcación General de Carreteras del Estado. El Estudio de tráfico y movilidad deberá recoger las prescripciones al respecto.
- En relación a los posibles efectos sobre la salud humana, se tendrá en cuenta el informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental y sus consideraciones, en particular:
 - Medidas de protección de la Población general y Establecimientos con población vulnerable.
 - Criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos y relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, selección de especies en jardines y viales y a la red general de riego.
- Los riesgos propios de protección civil, de conformidad con la normativa específica recogida en los planes de protección vigentes, teniendo en cuenta las recomendaciones y medidas de prevención y protección previstas en el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), así como en aquellos otros planes de protección civil que resulten de aplicación. En este sentido, en el documento aportado denominado *Anexo XXIII Estrategia de Riesgos Naturales* no se ha reflejado el riesgo por inundación de la infraestructura ferroviaria en la situación postoperacional. Asimismo se recuerda que el municipio de Valdemoro tiene la obligación de elaborar un Plan de actuación municipal por riesgo de actuación, según el Anexo XII del INUNCAM.
- Las afecciones producidas sobre los hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I y II de la Directiva Hábitats (HIC), IBAs, los ecosistemas forestales, corredores ecológicos, la fauna y especies protegidas, con estudios específicos para dichas afecciones.
- La alteración del paisaje, para lo cual deberá realizarse un estudio específico en el que se analice las afecciones producidas por la ordenación prevista en el Plan Parcial desde varios puntos de vista y cuencas visuales, por la modificación de la topografía del ámbito, la afección a la vegetación y a la dinámica hidrológica de los cauces, valorándose tanto la calidad como la fragilidad del mismo.
- Respecto a las afecciones al patrimonio cultural dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a los condicionantes establecidos en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, en concreto se deberá:
 - Corregir las alusiones a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y cambiarlas por la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid vigente actualmente.
 - Incluir en el documento la referencia al bien protegido Trincheras de la Guerra Civil (CM/161/0061), Bien de Interés Patrimonial (BIP) por aplicación de la disposición adicional tercera de la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid y Yacimiento Documentado, que se encontrarían dentro del sector M7.
 - Se deberá realizar un estudio histórico-arqueológico con objeto de valorar los restos de las piedras que se encuentran en el afloramiento del arroyo de Santiago a fin de determinar si se trata de los restos de una antigua fuente, en cuyo caso estaría bajo un régimen de protección



- como Bien de Interés Patrimonial, en virtud de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Añadir en la rotulación de “protección arqueológica” en las manzanas M5ZV1 y M7ZV1 del Plano ORD 02 CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO, que quedaría como Zonas verdes y espacios libres y protección arqueológica.
 - Añadir el apartado “d. Protección del patrimonio catalogado”, que se cita y no se ha localizado en el Artículo 8.1 del Documento VI, de manera que queden recogidas y agrupadas todas las Normas Generales de Protección en un artículo conjunto.
 - Cualquier movimiento de tierras vinculados a la ejecución del Plan Parcial, deberá conllevar un control arqueológico de carácter intensivo y permanente, por encontrarse el ámbito de actuación es una zona sensible desde el punto de vista patrimonial
- Las afecciones del plan sobre el cambio climático considerando que, el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático. Asimismo, se deberá estimar la huella de carbono asociada al desarrollo propuesto en las diferentes alternativas y debida a las emisiones de dióxido de carbono (CO₂) y otros gases de efecto invernadero. La huella de carbono a estimar tendrá en cuenta las emisiones debidas al consumo energético del uso industrial propuesto y la movilidad de la diversa tipología de vehículos (ligeros/pesados) asociada a la dicho uso, del consumo del ciclo completo del agua a emplear y de tratamiento de los residuos que serán generados por dichos usos. Igualmente deberá considerarse la pérdida de capacidad de captura de CO₂ asociada al cambio del uso del suelo.
 - El incremento en la generación de residuos derivado del desarrollo del Plan Parcial. De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial debe incluir un Estudio sobre la Generación y la Gestión de los Residuos Industriales que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento.
 - Las afecciones sobre los bienes materiales, tales como las infraestructuras, para lo que debe tenerse las consideraciones realizadas por la Dirección General de Carreteras del Estado, el Canal de Isabel II, UFD, el titular de la infraestructura gasística y ADIF en sus respectivos informes.

7.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan Parcial, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

El Estudio Ambiental Estratégico debe incluir todas las medidas contempladas en los diferentes informes emitidos por los organismos afectados, así como las incluidas en los estudios específicos ya realizados y aquellos otros que se realicen para la siguiente fase de tramitación. Para conseguir un cumplimiento efectivo de estas medidas, deberán incorporarse a la normativa urbanística del Plan, así como a cualquier otro documento que se considere necesario, contemplándose, además, en el estudio económico financiero del Plan Parcial.

Todas las medidas incluidas deben asegurar el cumplimiento de los objetivos ambientales del Plan Parcial, tanto mediante la prevención, corrección o compensación de los efectos negativos significativos detectados como mediante la optimización de los efectos positivos.



Las medidas estarán suficientemente desarrolladas, especificando el objetivo ambiental con el que estén relacionadas, el impacto que se pretende prevenir, corregir o compensar, o bien la ausencia de impacto significativo. Asimismo, se señalarán los mecanismos de ejecución y se propondrán indicadores para evaluar la eficacia de las medidas.

Entre las medidas a adoptar, el Plan Parcial incorporará con carácter vinculante el proyecto de reforestación compensatoria que recoge la ficha urbanística del Sector I-4, en la superficie que determine la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, por la disminución de suelo forestal. Dicho proyecto deberá determinar todas las cuestiones técnicas como la ubicación de los terrenos a reforestar, técnica de preparación del terreno, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación, reposiciones de marras y labores de mantenimiento; estará debidamente presupuestado y su presupuesto se incluirá en el estudio de viabilidad del Plan Parcial.

8.- Un resumen de los motivos de 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.

Se justificará cada alternativa propuesta, las cuales deben ser técnica, económica y ambientalmente viables. El planteamiento de todas las alternativas, incluida la alternativa cero o de “no actuación”, debe tener en cuenta el ámbito territorial de aplicación del plan. Se describirá el método de evaluación y selección de alternativas, que deberá tener en cuenta los efectos directos e indirectos.

En cuanto a las alternativas a considerar, deberán plantearse y analizarse otras que conlleven una menor presión para la zona, ya sea mediante una reducción de la edificabilidad o de la ocupación del suelo. En todo caso, todas las alternativas presentadas deben responder a unas necesidades debidamente justificadas, tal y como se establece en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y como han señalado los diversos organismos consultados y han destacado las alegaciones presentadas.

El resultado de la comparación de alternativas debe sintetizarse, mostrando esquemáticamente el grado de cumplimiento de cada una de ellas para los indicadores ambientales que se hubieran definido previamente. Del mismo modo debe valorarse el grado de cumplimiento de cada alternativa respecto a los objetivos ambientales.

La alternativa seleccionada debe ser, prioritariamente, la más favorable desde el punto de vista ambiental y, en caso de no ser así, deberán detallarse las circunstancias que justifican la decisión de la propuesta de desarrollo de la alternativa seleccionada frente a la Alternativa 0 o de no actuación.

Por último, en cuanto a las alternativas presentadas, deberán resolverse las discrepancias detectadas entre las alternativas consideradas en el DAE y en la Memoria justificativa del Plan Parcial, tanto en la descripción como en la documentación gráfica.

Por tanto, y teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente mencionadas, tendrá que justificarse la necesidad de desarrollo del presente Plan Parcial.



9.- Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.

El programa de vigilancia ambiental a incluir en el Estudio Ambiental Estratégico debe permitir realizar el seguimiento del estado del medio y comprobar la efectividad de las medidas propuestas según el anterior epígrafe. Por consiguiente, debe cumplir las siguientes funciones:

- Evaluar el grado de cumplimiento de la normativa ambiental y de los objetivos ambientales del Plan Parcial.
- Verificar el grado de ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Parcial.
- Identificar los impactos ambientales derivados de la implementación del Plan Parcial y comprobar que fueron tenidos en cuenta y evaluados correctamente en el Estudio Ambiental Estratégico.
- Comprobar que las medidas preventivas, correctoras o compensatorias se han ejecutado de manera adecuada y evaluar la eficacia de las mismas.
- En el caso de que se compruebe que las medidas no resultan eficaces, proponer y establecer nuevas medidas.
- Identificar los efectos ambientales adversos no previstos durante la evaluación ambiental estratégica. Establecer medidas frente a dichos efectos y evaluar su efectividad.
- El programa de vigilancia ambiental debe contar con un sistema de indicadores ambientales que tendrá en cuenta los indicadores definidos para la evaluación de las diferentes alternativas y los resultados del estado actual del medio ambiente según los epígrafes anteriores de este Documento de Alcance.

10.- Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

En el Estudio Ambiental Estratégico se debe incluir un resumen del mismo, fácilmente comprensible, y que sintetice la información analizada. A través del mismo se debe proporcionar una visión global de los aspectos fundamentales de la evaluación ambiental del Plan Parcial.

5.2. Estudios sobre las infraestructuras de saneamiento, el ruido y la calidad del suelo

Asimismo, en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial, se procederá informar sobre aspectos ambientales por razón de su afección, en particular, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, a la calidad ambiental acústica y la contaminación del suelo. Aspectos de la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan, considerados a los efectos del informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, del informe de cumplimiento la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan y del informe sobre caracterización de la calidad del suelo del artículo 10 de la ley 1/2024 de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid de acuerdo con las instrucciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Para la emisión de los informes correspondientes a la citada legislación, los estudios y documentos ambientales que se presenten deberán identificar a su autor o autores indicando su titulación y contar con la capacidad técnica suficiente para la elaboración de los mismos. Además, deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor. La documentación que se remita deberá venir acompañada de informe técnico municipal sobre la viabilidad urbanística de la actuación, suficiencia documental, tanto en lo que



se refiere a contenido sustantivo como a documentación, así como instrumento de planeamiento urbanístico a informar y fase de aprobación.

A este respecto, se adjunta al presente informe, las directrices para la elaboración de los mencionados estudios sectoriales, para su consideración en las siguientes fases del procedimiento.

6. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el promotor elaborará la versión inicial del *Plan Parcial de ordenación del Sector I-4 "Ermita de Santiago"* teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial de Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento de Valdemoro someterá la versión inicial del Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

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

- ADIF – DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO
- ÁREA DE VÍAS PECUARIAS
- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID
- D.G. PATRIMONIO CULTURAL
- D.G. PROTECCIÓN CIVIL
- JEFATURA BOMBEROS
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
- ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
- UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A.
- D.G. DE URBANISMO
- D.G. DE SUELO
- CANAL DE ISABEL II
- ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS



- ÁREA DE INFORMES Y PLANIFICACIÓN DE LA D.G. DE BIODIVERSIDAD Y GESTIÓN FORESTAL
- ASOCIACIÓN ECOLOGÍA Y LIBERTAD
- ASOCIACIÓN ESPARTAL ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE VALDEMORO
- CLUB DEPORTIVO CENTRO MADRID
- ASOCIACIÓN POR EL DESARROLLO SOSTENIBLE DE VALDEMORO
- ASOCIACIÓN ECOLOGISTA LA AVUTARDA DIENTES DE SABLE.

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señale en el anuncio de la información pública.

7. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

El promotor, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan.

El Ayuntamiento de Valdemoro remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan (documento preparado para aprobación provisional)
- El estudio ambiental estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas así como su consideración (copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.



La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

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

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición Energética
y Economía Circular

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA
Fecha: 2026.07.07 13:48

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1056234078396220655435**