



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 11 DE FEBRERO DE 2026, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA LOGÍSTICA EN FUENTIDUEÑA DE TAJO.**

Con fecha de 8 de junio de 2023, el Ayuntamiento de Fuentidueña de Tajo presentó la solicitud para la emisión del correspondiente informe de impacto territorial del Avance del Plan de Sectorización para la implantación de una plataforma logística.

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

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

Con fecha de 3 de diciembre de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 22 de enero de 2026, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

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

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 11 de febrero de 2026,

**ACUERDA**

**PRIMERO.** - Emitir el informe de impacto territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan de Sectorización para la implantación de una Plataforma Logística en Fuentidueña de Tajo, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

**TERCERO.** - El documento del Avance del Plan de Sectorización para la implantación de una Plataforma Logística en Fuentidueña de Tajo deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el informe de impacto territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 11 de febrero de 2026.

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



Fdo.: Carlos Novillo Piris

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

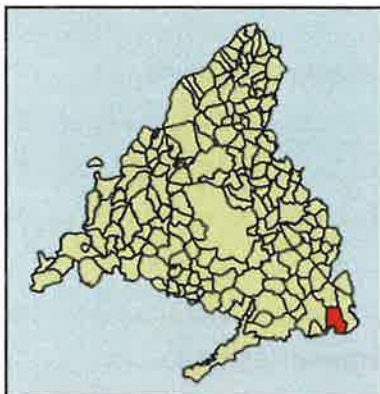


Fdo.: Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD  
CONSEJO  
Reunión  
LA SECRETARÍA  
CONSEJO  
Ale



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA LOGÍSTICA EN FUENTIDUEÑA DE TAJO



## ÍNDICE

A. Legislación aplicable .....	6
B. Antecedentes .....	8
Antecedentes de Planeamiento .....	8
Contenido del documento de Avance sobre el que se informa .....	8
Antecedentes de tramitación del Avance .....	9
Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance .....	11
Información pública del Avance .....	11
Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos .....	11
C. Informe de Impacto Territorial .....	12
1. Encuadre Territorial .....	12
1.1 Afecciones Sectoriales .....	14
1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial y otros valores del territorio .....	15
1.2.1 Movilidad .....	15
1.2.2 Servicios públicos .....	17
1.2.3 Paisaje .....	18
1.2.4 Sector primario .....	19
1.2.5 Sector industrial y logístico .....	21
2. Planeamiento vigente .....	23
2.1 Planeamiento de desarrollo .....	24
2.2 División del suelo en el planeamiento vigente .....	24
2.2.1 Suelo Urbano .....	24
2.2.2 Suelo Apto para Urbanizar .....	25
2.2.3 Suelo No Urbanizable .....	26
2.3 Grado de desarrollo del planeamiento vigente .....	28
2.3.1 Suelo Industrial .....	28
2.4 Planeamiento de los municipios en el eje de la autopista A-3 .....	29
3. Propuesta del Avance .....	36
3.1 Modelo y objetivos que propone el Avance .....	36
3.2 Alternativas propuestas .....	37
3.3 Alternativa seleccionada .....	39
3.3.1 Redes públicas .....	41
4. Aspectos relevantes para el Impacto Territorial .....	44
4.1 Territorio y Entorno .....	44
4.2 Población, vivienda y economía .....	44
4.3 Planeamiento Vigente .....	46
4.4 Propuesta de Avance .....	46
4.5 Sobre el Contenido del Avance .....	47
5. Conclusiones del Informe de Impacto Territorial .....	47
Anexo I: Análisis socioeconómico .....	49

1. Economía y trabajo en Fuentidueña de Tajo.....	49
2. Datos comparados del municipio con su contexto territorial.....	52
3. Análisis del sector logístico .....	56
Anexo II: Informes Sectoriales.....	59
Anexo II.1 Área de planificación y gestión de residuos .....	61
Anexo II.2 Red Eléctrica Española, SAU .....	66
Anexo II.3 Canal de Isabel II.....	67

**REFERENCIA:** 10/927441.9/23  
**FECHA REGISTRO:** 20/09/2023  
**REUR:** 103140  
**REMITENTE:** Ayuntamiento de Fuentidueña de Tajo

**Nº EXP. ATLANTIX:** 10-3207-000010.0/2023

**SOLICITUD:** Informe de Impacto Territorial art. 46 LSCM

**ASUNTO:** Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan de Sectorización para Plataforma Logística en Fuentidueña de Tajo

## A. LEGISLACIÓN APLICABLE

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

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

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

Como cuestión preliminar, el Plan de Sectorización de Fuentidueña de Tajo (en adelante PS), con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la LSCM en el momento de acuerdo de aprobación inicial, sin perjuicio de ulteriores circunstancias.

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

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

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

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

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

Por otra parte, para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la LSCM. En cuanto al contenido específico y documentación de un PS, se estará a lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la LSCM.

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

Los expedientes de planeamiento general deben contener los documentos que exige el artículo 46 de la LSCM. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

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

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

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), “*un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas*

*Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

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

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con fecha 08/06/2023 y número de registro de entrada 10/608383.9/23 y 10/609272.9/23, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

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

## **B. ANTECEDENTES**

### ***Antecedentes de Planeamiento***

El planeamiento originario en el término municipal de Fuentidueña de Tajo está constituido por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y del Catálogo de Edificios y Elementos a Proteger, aprobado por orden de 23/06/1994 y publicado en el BOCM el 22/07/1994.

Tras su aprobación se han producido modificaciones ordinarias y no sustanciales (suspensión tramo calle de nueva apertura en el casco urbano 20/11/2012), Planes Parciales (SAU 1 y SAU 5) y Planes Especiales para el abastecimiento de agua.

### ***Contenido del documento de Avance sobre el que se informa***

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del Plan de Sectorización de Fuentidueña de Tajo. Por lo tanto, es sobre dicha documentación sobre la que se emite este informe. El Avance consta de la siguiente documentación:

- Memoria de Información y Ordenación:
  - o 1. Antecedentes
  - o 2. Objeto y entidad promotora
  - o 3. Justificación y objeto de la redacción del plan de sectorización
  - o 4. Delimitación del sector
  - o 5. Planeamiento vigente
  - o 6. Legislación aplicación
  - o 7. Información sobre el ámbito
  - o 8. Alternativas de ordenación analizadas para el sector de Fuentidueña de Tajo
  - o 9. Justificación de la ordenación propuesta
  - o 10. Determinaciones estructurantes de la ordenación
  - o 11. Cuantificación de la propuesta
  - o 12. Gestión y ejecución del plan de sectorización
  - o 13. Solicitud de viabilidad ante las compañías

- 14. Acreditación de la iniciativa
- Anejo 1. Documentación de acreditación de la titularidad
- Anejo 2. Fichas de parcelas catastrales
- Planos de Información
  - PI\_1\_1 Encuadre Territorial
  - PI\_1\_2 Situación del Sector. Ortofoto
  - PI\_2 Clasificación del suelo NNSS 1994
  - PI\_3 Emplazamiento del Sector
  - PI\_4 Condicionantes y afecciones
  - PI\_5.1 Usos del Suelo
  - PI\_5.2 Vegetación Existente
  - PI\_6 Estructura Catastral
  - PI\_7 Infraestructuras Afectadas
- Planos de Ordenación
  - PO\_1 Clasificación del suelo NNSS 1994. Delimitación del sector
  - PO\_2 Delimitación del Sector
  - PO\_3 Clasificación del Suelo
  - PO\_4 Redes públicas y elementos exteriores
  - PO\_5.1 Infraestructuras de Servicios: Abastecimiento y saneamiento
  - PO\_5.2 Infraestructuras de Servicios: Electricidad
  - PO\_6 Sistemas de comunicaciones. Nudos
- Documento Inicial Estratégico
  - 1. Introducción
  - 2. Objetivos de la planificación
  - 3. Alcance y contenido del plan
  - 4. Alternativas de planificación consideradas
  - 5. Desarrollo previsible del plan
  - 6. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y el territorio antes de la aplicación del plan
  - 7. Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático
  - 8. Incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

#### **Antecedentes de tramitación del Avance**

Fecha	Hito	Asunto
14/04/2023	Providencia de Alcaldía	Someter a información pública el Documento de Avance del Plan de Sectorización
18/05/2023	Publicación BOCM nº 117	Primer trámite de información pública del Avance
08/06/2023	Entrada de documentación	Documentación presentada por el Ayuntamiento
28/07/2023	Requerimiento de subsanación	Requerimiento de subsanación de documentación
22/09/2023	Nueva documentación	Incorporación de alternativas al Avance
18/10/2023	Remisión al órgano ambiental	Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica
24/10/2023	Requerimiento ambiental	Solicitud de documentación complementaria
25/10/2023	Inicio EAE	Comunicación formal de inicio del procedimiento
25/10/2023	Nueva información pública	Obligación de reiterar información pública
06/03/2024	Publicación BOCM nº 56	Segundo trámite de información pública
16/05/2024	Certificado municipal	Certificado de alegaciones
04/04/2025	Reiteración de solicitud	Solicitud de remisión de resultados
25/04/2025	Remisión de resultados	Resultado de la información pública
03/12/2025	Documento de Alcance	Resolución del Documento de Alcance del EAE

Por Providencia de Alcaldía, de 14/04/2023, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 56.3.a) de la LSCM, se acordó *“someter a Información pública el Documento Avance que recoge los criterios para la formación del Plan de Sectorización para implantación de Plataforma Logística en el municipio de Fuentidueña de Tajo, en los suelos comprendidos entre el límite de Villarejo de Salvanés, la autovía A3, la carretera M-230 y el camino de Prado Victores [...] Siendo el ámbito de suelo, según las NNSS vigentes, clasificado como no urbanizable común, equiparable en virtud de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a suelo urbanizable no sectorizado. El Documento Avance podrá ser examinado en las dependencias municipales y asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [...], durante un plazo de cuarenta y cinco días a contar desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias.”*

La publicación del acuerdo se realiza en el BOCM nº 117 de fecha 18/05/2023, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56.3 de la LSCM y el artículo 21 de la LEA.

Con fecha 08/06/2023 y número de registro 10/608383.9/23 y 10/609272.9/23, el Excmo. Ayuntamiento de Fuentidueña de Tajo solicita la emisión de Informe de Impacto Territorial y Documento de Alcance Ambiental Estratégico (en adelante DAE), de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la LSCM, (modificado por la Ley 11/2022), y en la LEA.

Como señala el punto 3. b) del artículo 56 de la LSCM (modificado por la Ley 11/2022), *“De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del avance al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial”*. Del mismo modo y para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se atenderá a lo que se indica en los apartados 1.º, 2.º y 3.º, del anteriormente citado punto 3. b) del artículo 56.

Tras analizar el expediente se comprobó que el mismo carecía de contenido esencial exigido por el artículo 56 de la LSCM y por el artículo 18 de la LEA. Concretamente no presentaba alternativas de ordenación posibles, razonables y técnica y ambientalmente viables.

Mediante informe de fecha 28/07/2023 y número de registro 10/780119.9/23 se reclamó la presentación de un nuevo documento de Avance que incluyera las citadas alternativas de ordenación, así como que se justificara que en el trámite de exposición pública que se realice figuraran dichas alternativas de ordenación.

Con fecha 22/09/2023 y número de registro 10/927441.9/23, el Excmo. Ayuntamiento de Fuentidueña de Tajo presenta nuevos documentos, acompañados de informe de los servicios técnicos municipales.

Según lo anterior y tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados anteriormente. No obstante, el cumplimiento del artículo 56.3 de la LSCM, y por razones de seguridad jurídica, exige un nuevo trámite de información pública de los nuevos documentos que incluyen las citadas alternativas. Una vez finalizado dicho trámite, se deberá, según lo señalado en el punto 3.a) del art. 56 de la LSCM, aportar las sugerencias recibidas en el plazo de quince días y el certificado municipal sobre su recepción.

Por tanto, la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la LEA remite, con fecha 18/10/2023 a la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan de Sectorización para Plataforma Logística en Fuentidueña de Tajo.

Con fecha 24/10/2023, la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible solicita documentación complementaria relativa al cumplimiento del trámite de información pública. Con fecha 25/10/2023, la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible comunica, tanto al Ayuntamiento de Fuentidueña de Tajo como a la Dirección General de Urbanismo, que se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan de Sectorización de Plataforma Logística en Fuentidueña de Tajo. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la LEA y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del documento de alcance.

No obstante, el cumplimiento del artículo 56.3 de la LSCM, y por razones de seguridad jurídica, exige un nuevo trámite de información pública de los nuevos documentos que incluyen las citadas alternativas. Se publica en el BOCM nº 56 del 06/03/2024.

Con fecha 04/04/2025, la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible reitera la solicitud de información complementaria.

El 25/04/2025 el Ayuntamiento remite al Área de Análisis de Planes y Programas el cumplimiento del trámite de información pública y la copia de las alegaciones recibidas respecto del documento de Avance del PS.

Se emite el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico el 03/12/2025.

### ***Información pública del Avance: Informes Sectoriales y Documento de Alcance***

#### Información pública del Avance

El expediente cuenta con dos trámites de información pública. Conforme a los anuncios en el BOCM nº 117 del 18/05/2023 y en el BOCM nº 56 del 06/03/2024 se somete a información pública el documento de avance del PS. Según certificado del Ayuntamiento de fecha 16/05/2024 remitido el 20/06/2025 por el Área de Análisis Ambiental, se recibe el informe de las alegaciones realizadas al PS.

Se presenta una única alegación por la asociación "Ecología y Libertad", que alude a la existencia de otros ámbitos no desarrollados con destino a plataforma logística en municipios vecinos, que la propuesta no a necesidades reales y entiende que es necesario justificar la viabilidad económica de la actuación sin esperar a la fase de aprobación inicial. Hace hincapié en el principio de desarrollo sostenible del suelo, del uso eficiente del territorio y sus recursos naturales.

#### Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos

Con fecha 23/10/2023, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas comunica las consultas a realizar, considerando la LEA, para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del expediente.

- Área de planificación y gestión de residuos
- Área de Vías Pecuarias
- Consorcio regional de transportes. Área de estudios y planificación
- Demarcación de carreteras del estado en Madrid. Ministerio de Fomento
- DG Descarbonización. Área de instalaciones eléctricas (no contesta)
- DG Patrimonio cultural
- DG Promoción económica. Área de minas e instalaciones de seguridad (no contesta)
- DG Protección civil
- DG Carreteras

- DG de calidad y evaluación ambiental – Ministerio de transición ecológica (no contesta)
- DG Urbanismo
- Ecologistas en acción (no contesta)
- Jefatura de Bomberos
- Confederación hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica Española, S.A.U.
- Servicio de Informes técnicos medioambientales
- Servicio de Sanidad Ambiental

Con fecha de 03 de diciembre de 2025, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emite el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Avance Plan General del término municipal de Valdeavero, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. Puede consultarse el informe completo utilizando el código seguro de verificación **1276520036751595877982** desde la [Aplicación para la verificación de documentos electrónicos de la Comunidad de Madrid](#).

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

## C. INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL

### 1. *Encuadre Territorial*

El municipio de Fuentidueña de Tajo se encuentra al sureste de la Comunidad de Madrid, a 64 km de la capital. Cuenta con una superficie de 60,23 km<sup>2</sup> (según el fichero digital de límites municipales). El casco urbano se sitúa a una altitud media en torno a los 562 m.s.n.m.

Su término municipal linda con Valdaracete por el norte, Estremera por el este, Villarejo de Salvanés y Villamanrique de Tajo por el oeste, y con Castilla-La Mancha por el sur con las provincias de Cuenca y Toledo.

En la zonificación empleada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Fuentidueña de Tajo está en la zona 8 “Sudeste Comunidad de Madrid”, de la que forman parte 23 municipios. El Sudeste de la Comunidad se caracteriza por ser una zona agraria y secundariamente industrial, con poca incidencia en el sector servicios, formada por municipios pequeños de baja densidad, que forman un vacío territorial a lo largo y entorno al eje de la autovía del Este (A-3).

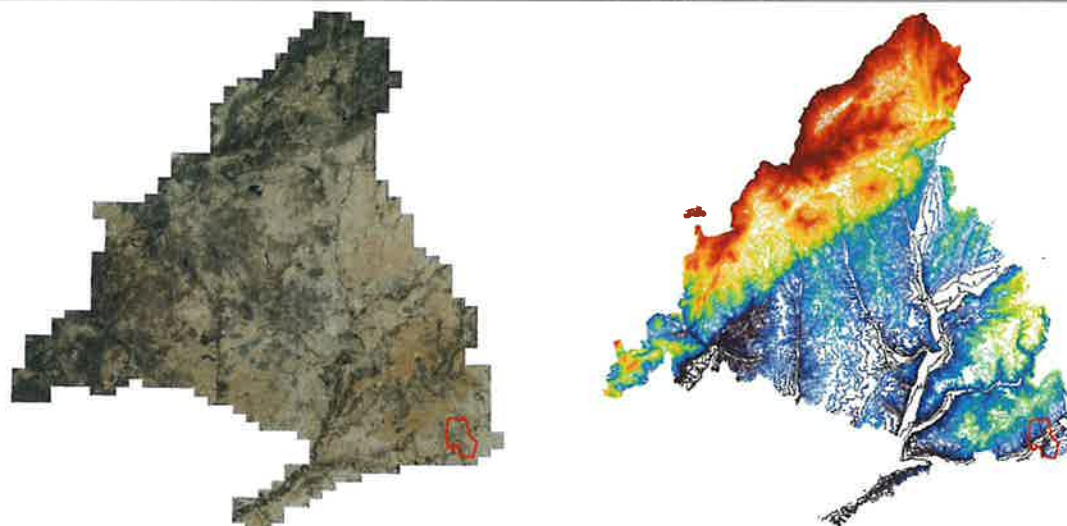


Figura 1 – Término municipal de Fuentidueña de Tajo sobre la Ortofoto de 2023 y relieve del territorio.  
Fuente: Elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

El clima es mediterráneo continental, caracterizado por una estación seca y calurosa (verano) e invierno frío y seco. La altitud mínima se encuentra en el cauce del río Tajo que cruza el municipio configurando una profunda depresión (467 m.s.n.m.).

Se encuentra en el piso bioclimático<sup>1</sup> mesomediterráneo medio. Geológicamente se caracteriza por su ubicación en la cuenca del Tajo, encontrando materiales yesíferos y terrazas y depósitos fluviales.

En el municipio es atravesado por el río Tajo, diferenciándose las siguientes cuencas hidrográficas: de primer nivel, la cuenca del río Tajo, de segundo nivel el Arroyo de Fuentemaría, Arroyo de las Higuerrillas, Arroyo de Valledhermoso, Arroyo del Valle, y de tercer orden el Arroyo de Valseco.

En el municipio se encuentran las unidades de paisaje de “Cuestas de la Encomienda”, “Vega de Fuentidueña de Tajo” y “Cuesta de Tamajón”, en la cuenca del Tajo. Se caracterizan por sus lomas y campiñas en yesos, vegas y cuestas y páramos y alcarrias. La calidad visual del paisaje es de media-baja a baja, y su fragilidad media-baja.

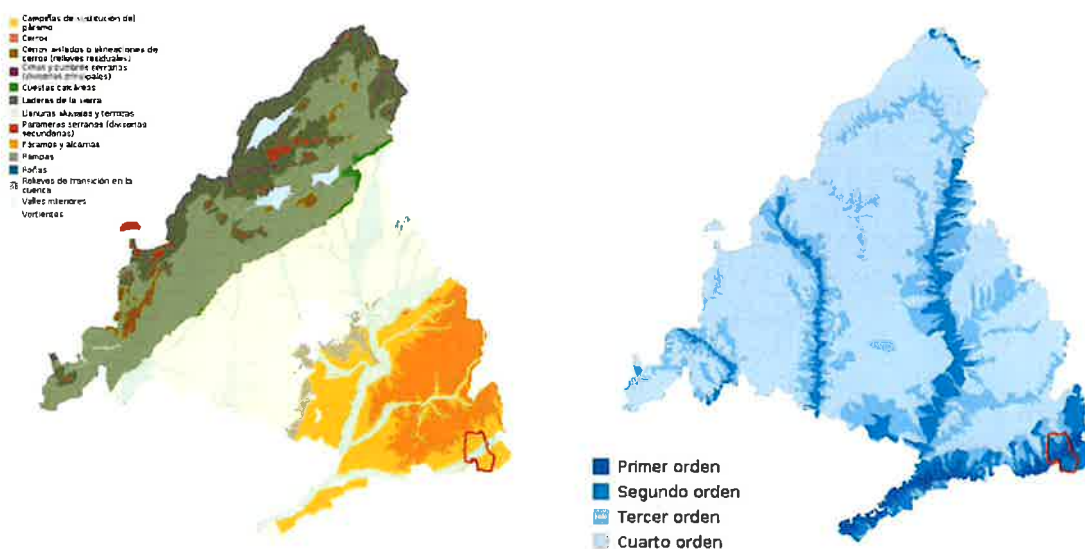


Figura 2 – Término municipal de Fuentidueña de Tajo en la Comunidad de Madrid: Fisiografía y cuencas hidrográficas.  
Fuente: Elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

<sup>1</sup> Fuente: Pisos Bioclimáticos de la Comunidad de Madrid, Datos Abiertos.

En cuanto a las infraestructuras viarias, la autopista A-3 Madrid-Valencia es el eje principal de comunicaciones y cruza el término municipal diagonalmente desde el noroeste hacia el sureste, bordeando el casco urbano por su lado noreste. Por otro lado, la M-326 conecta con Villamanrique de Tajo y la M-240 con Estremera, formando ambas una conexión continua con los municipios colindantes en sentido suroeste – noreste. Desde la A-3 parte la M-230 hacia el norte para conectar con el municipio de Valdaracete, y la M-831 como acceso de entrada y salida al centro urbano de Fuentidueña de Tajo, paralelo a la A-3.

En cuanto a la estructura urbana, el término municipal de Fuentidueña de Tajo cuenta con un casco antiguo al que se han ido anexionando varios sectores residenciales de vivienda unifamiliar, creciendo por la cara norte del río Tajo. Se intercalan usos comerciales en la fachada del casco a la autopista A3. Al sur del término municipal, alejado del casco, se ubica la urbanización residencial de vivienda unifamiliar La Alarilla, recogida en la Ley 9/1985 Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid (clave 60.1), regularizada mediante Plan de Ordenación del Núcleo de Población y recogido por las NNSS 94. Existe un pequeño sector industrial aislado adosado a la autopista A3 localizado al este del término municipal.

### 1.1 Afecciones Sectoriales<sup>2</sup>

El territorio de Fuentidueña de Tajo queda influido por diferentes espacios protegidos, afecciones sectoriales y ambientales, enmarcados en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad. Incluye la Zona de Especial Conservación (ZEC) “**Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste del Madrid**” (ES3110006), que cruza de este a oeste el municipio, protegido por su respectivo Plan de Gestión.

Por el municipio transcurren **vías pecuarias**, a las que aplica la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, destaca la Cañada Real Soriana que cruza el municipio de norte a sur, a la que se le suma la vereda Toledana en el suroeste del municipio.

El sector propuesto no se encuentra en zona protegida, ni discurren por él vías pecuarias.

En el ámbito del sector propuesto hay varias manchas de **terreno forestal**, principalmente en la parte norte. Dentro del ámbito no hay montes de utilidad pública. La propuesta linda en el suroeste con un monte preservado situado en el municipio de Villarejo de Salvanés.

Se encuentran en el ámbito del sector los siguientes **Hábitats de Interés Comunitario (HIC)** según la Directiva 92/43/CEE:

1410	Pastizales salinos mediterráneos ( <i>Juncetalia maritimi</i> )
1430	Matorrales halo – nitrófilos ( <i>Pegano – salsoletea</i> )
1520	Vegetación gipsícola ibérica ( <i>Gypsophiletalia</i> )
5210	Matorrales arborescentes de <i>Juniperus spp.</i>
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del <i>Theo Brachypodietea</i>
9340	Encinares de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>

Tabla 1 – HIC presentes en el sector

Fuente: Documento de Alcance

Los hábitats 1520 y 6220 están considerados como hábitats naturales prioritarios ya que están amenazados de desaparición en el territorio de la Unión Europea y cuya conservación supone una responsabilidad especial para la UE.

Fuentidueña de Tajo también cuenta con otros valores en el territorio, entre ellos, se distinguen **tres unidades de paisaje**, su fragilidad es de media a media – baja y su calidad de media – baja a baja. Respecto a la biodiversidad del municipio, se encuentra el corredor ecológico de La Sagra, siguiendo el recorrido del río Tajo.

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

En lo referente a las **infraestructuras supramunicipales**, por el municipio discurren las carreteras A-3, M-230, M-240, M-326 y M-831. Existe riesgo de inundación a la población, actividades económicas y áreas de importancia medioambiental en las vegas del río Tajo.

En relación al sector primario, pertenece a la **comarca agraria** “Vegas” y pertenece a la comarca forestal del Este, con abundancia de terreno de cultivos.

## 1.2 Relaciones funcionales a nivel territorial y otros valores del territorio

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

En la actualidad, en la Comunidad de Madrid no hay ninguna ley vigente de comarcalización. No obstante, desde distintas áreas sectoriales se han definido ámbitos de trabajo e influencia para el correcto funcionamiento del territorio. A continuación, se describen las relaciones funcionales de los aspectos sanitario, educativo, movilidad, y servicios públicos con el fin de evaluar el impacto territorial del Avance de su PS. Se enumeran además otros valores relevantes en el territorio que no suponen una afección sectorial.

### 1.2.1 *Movilidad*

La movilidad en la Comunidad de Madrid es un aspecto fundamental para el desarrollo económico y social de la región, y para la calidad de vida de los habitantes. La red de transporte público incluye el Metro de Madrid, autobuses urbanos e interurbanos y el servicio de Cercanías. El sistema de carreteras de la Comunidad se compone de una red principal de vías radiales que parten de la capital hacia diferentes puntos de la península, y una red secundaria y local que facilita el acceso a áreas suburbanas y rurales. Por Fuentidueña de Tajo discurre la autopista A-3, cruzando el término municipal del noroeste al sureste, la M-326 conecta con la A-3 hacia el oeste hacia Villarejo de Salvanés, y la M-240 hacia el este, dirección Estremera.

El Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM) organiza la región en diferentes zonas para facilitar la movilidad interurbana. El municipio objeto de estudio pertenece a la zona tarifaria C2, que abarca numerosos municipios de la periferia de la Comunidad. Por Fuentidueña de Tajo discurren las líneas 350 B, 352, 353 y 355. Las líneas 350B y 352 pasan tangentes al sur del sector propuesto por la autopista A-3.

Línea	Cabecera	Terminal	Frecuencia	
<b>350B</b>	Arganda (Hospital)	Fuentidueña	L-V: c/ 2 horas	S-D: c/ 4 horas
<b>352</b>	Madrid (Ronda Atocha)	Tarancón	L-V: C/ hora	S-D: c/ 2 horas
<b>353</b>	Madrid (Ronda Atocha)	Santa Cruz	L-V: c/ 2 horas	S-D: c/ 4 horas
<b>355</b>	Fuentidueña de Tajo	Estremera	L-D: 9:15 / 12:15 y 17:25	

Tabla 2 – Autobuses interurbanos disponibles en Soto del Real

Según el Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024<sup>3</sup> Fuentidueña de Tajo tiene un balance negativo empleo – residencia, desplazándose unas 651 personas diariamente a otras localidades con motivo de trabajo. El 70,4% de la población activa se traslada a Madrid. En cuanto a las características de la movilidad, Fuentidueña se considera un municipio con movilidad relativa reducida, con entradas y salidas bajas.

<sup>3</sup> [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)

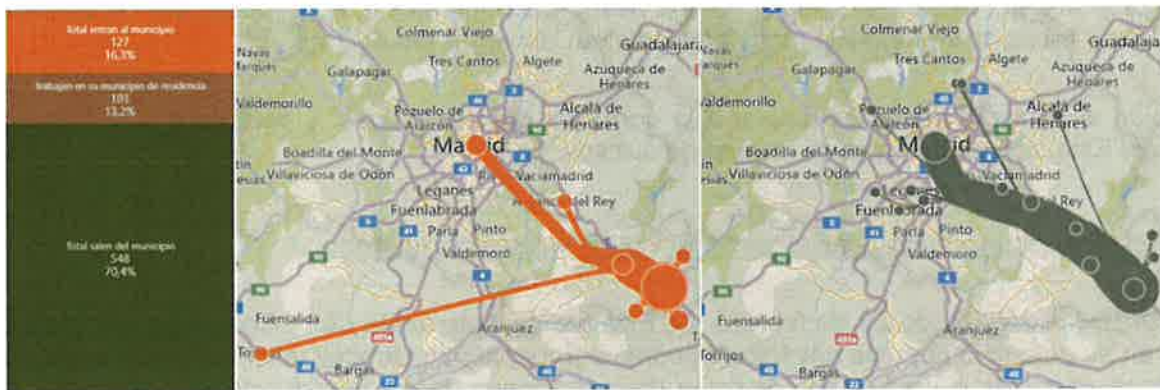
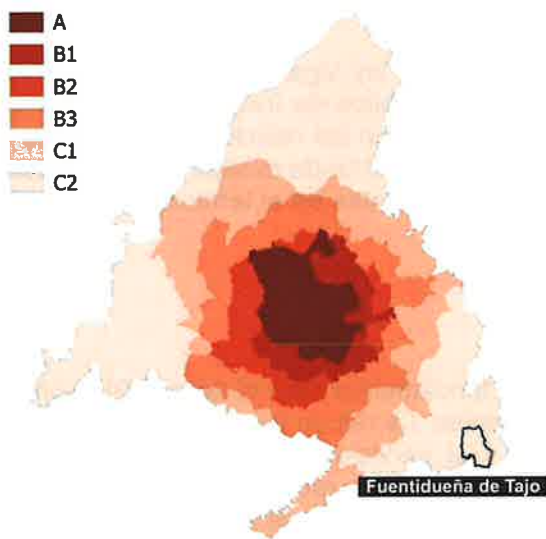
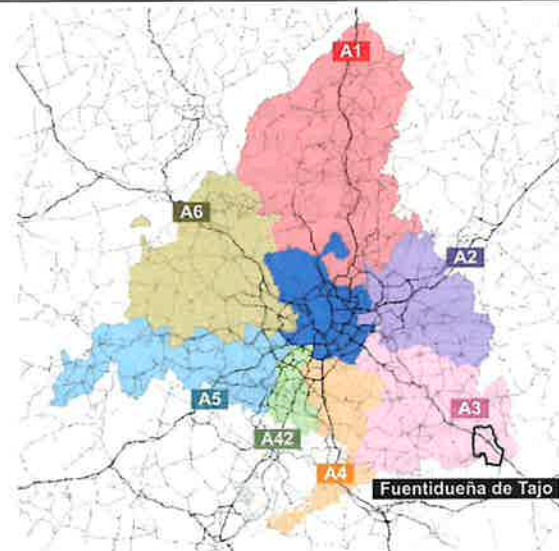


Figura 3 – Movilidad residencia trabajo de Fuentidueña de Tajo: en naranja distribución de la población que entra al municipio, en verde la que sale.

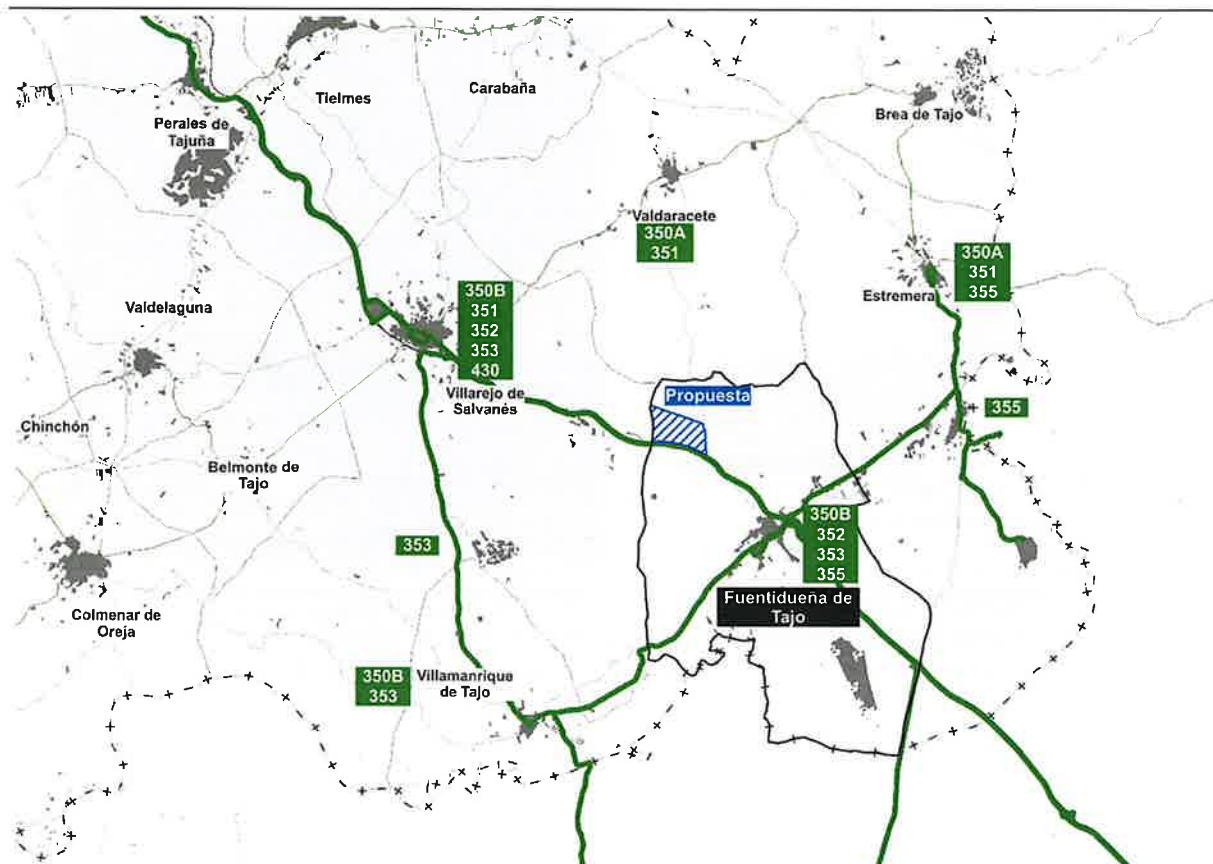
Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo



Zonas Tarifarias de la CRTM



Dependencia de las Autopistas Radiales



Transporte público en el municipio y su alrededor

Fuente: Atlas de la Movilidad Residencia – Trabajo de la Comunidad de Madrid 2024. DG de Economía, Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. CRTM

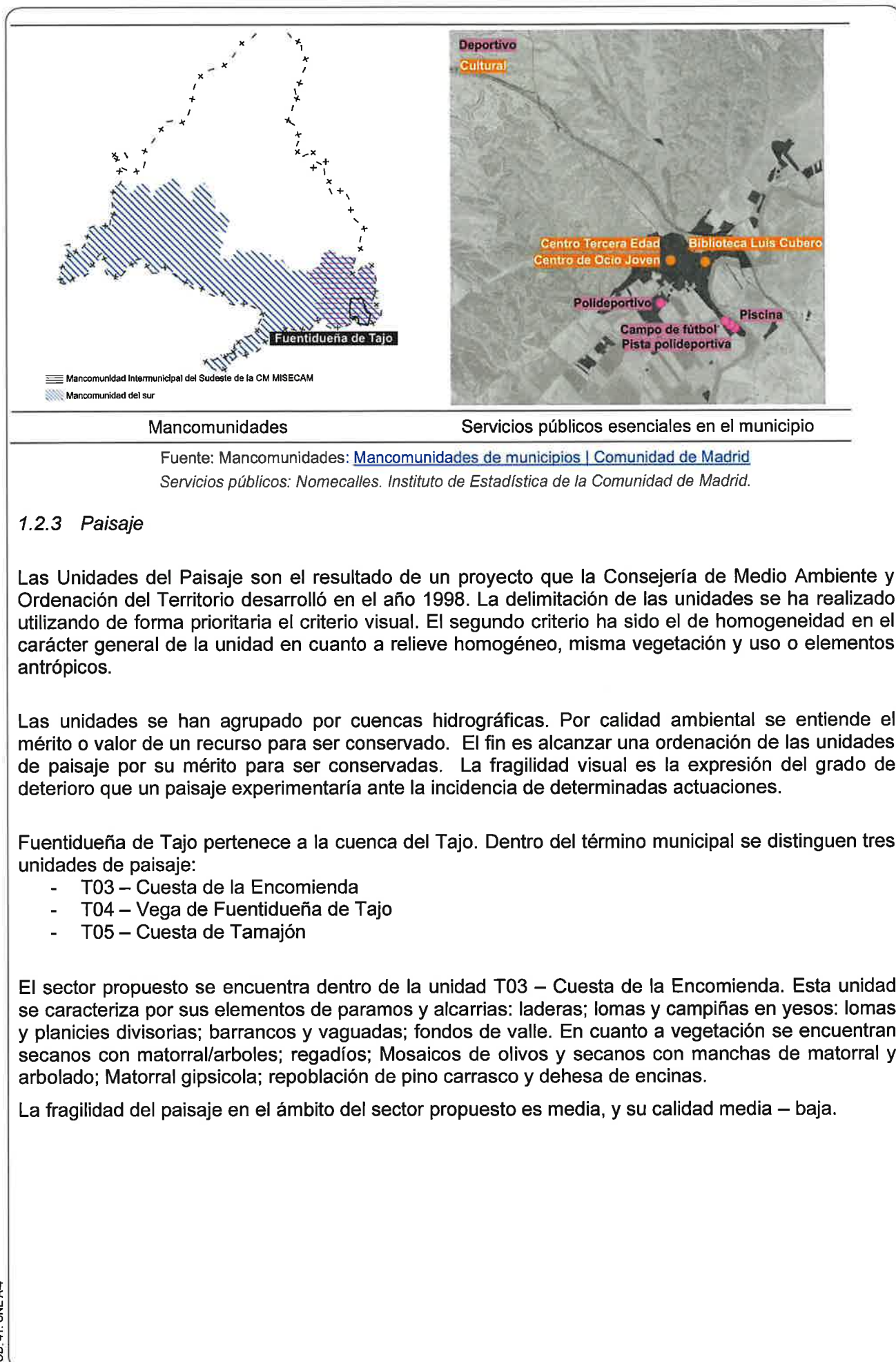
### 1.2.2 Servicios públicos

En la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid se establece el procedimiento de creación y aprobación de las Mancomunidades, al objeto de favorecer la efectiva implantación de estas Entidades Locales que pueden desempeñar un relevante papel en la gestión de obras y servicios municipales.

Fuentidueña de Tajo pertenece a las siguientes mancomunidades de municipios:

- Mancomunidad intermunicipal del Sudeste de la Comunidad de Madrid MISECAM, compuesta por 13 municipios, con servicio de recogida de basuras, evaluación e información de situaciones de necesidad social, promoción de la igualdad entre hombres y mujeres, urbanismo y prestación de servicios de transporte colectivo.
- Mancomunidad del Sur, integrada por 70 municipios, prestando servicios de tratamiento de residuos urbanos.

En cuanto a equipamientos que ofrece el municipio, todos se encuentran en el núcleo urbano. En el ámbito deportivo, se encuentra un campo de fútbol, piscina municipal y polideportivo. En el ámbito cultural, la biblioteca “Luis Cubero”, un Centro de Tercera Edad y un Centro de Ocio Joven.



Mancomunidades

Servicios públicos esenciales en el municipio

Fuente: Mancomunidades: [Mancomunidades de municipios | Comunidad de Madrid](#)

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

### 1.2.3 Paisaje

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

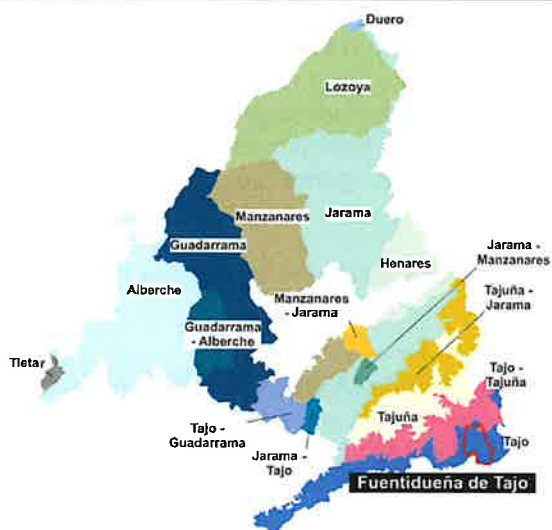
Las unidades se han agrupado por cuencas hidrográficas. Por calidad ambiental se entiende el mérito o valor de un recurso para ser conservado. El fin es alcanzar una ordenación de las unidades de paisaje por su mérito para ser conservadas. La fragilidad visual es la expresión del grado de deterioro que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

Fuentidueña de Tajo pertenece a la cuenca del Tajo. Dentro del término municipal se distinguen tres unidades de paisaje:

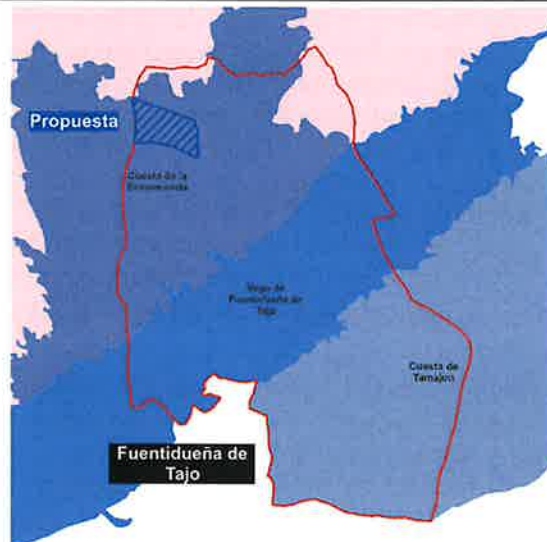
- T03 – Cuesta de la Encomienda
- T04 – Vega de Fuentidueña de Tajo
- T05 – Cuesta de Tamajón

El sector propuesto se encuentra dentro de la unidad T03 – Cuesta de la Encomienda. Esta unidad se caracteriza por sus elementos de paramos y alcarrias: laderas; lomas y campiñas en yesos; lomas y planicies divisorias; barrancos y vaguadas; fondos de valle. En cuanto a vegetación se encuentran secanos con matorral/arboles; regadíos; Mosaicos de olivos y secanos con manchas de matorral y arbolado; Matorral gipsicola; repoblación de pino carrasco y dehesa de encinas.

La fragilidad del paisaje en el ámbito del sector propuesto es media, y su calidad media – baja.



Cuencas hidrográficas



Unidades del paisaje



Fragilidad del paisaje



Calidad del paisaje

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IDEM

### 1.2.4 Sector primario

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

Fuentidueña de Tajo pertenece a la comarca "**Vegas**", ubicada al sureste de la Comunidad. Se caracteriza por los cursos de agua que recorren su paisaje, el río Tajo y sus afluentes: el Jarama y el Tajuña. Su presencia provoca que esta comarca presente fértiles vegas y llanuras donde abundan los cultivos de regadío y las huertas. Podemos encontrar cultivos de leguminosas, además de olivares que se extienden hasta casi mezclarse con los cultivos de regadío y viñedos.

Las **clases agrológicas** indican el uso agrario y resistencia, la adecuación del suelo de la Comunidad de Madrid para generar cultivos, pastos y/o bosques manteniendo su nivel productivo sin que se produzca riesgo de degradación a largo plazo. Debido a su carácter de recurso de

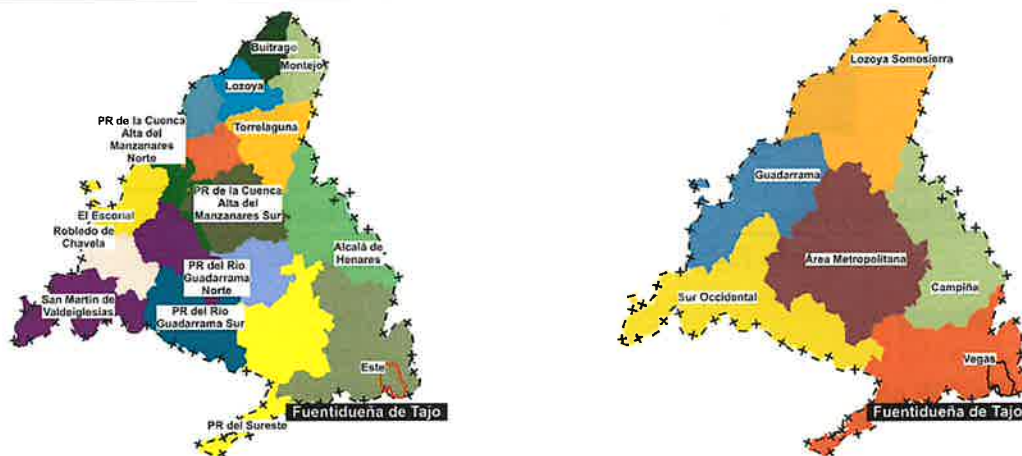
importancia nacional a preservar, la clase agrológica 2 ha sido revisada y afinada en el año 2012. Las clases que afectan al sector propuesto en Fuentidueña de Tajo son las siguientes:

- Clase 6: Tierras con limitaciones severas que normalmente las hacen inadecuadas para la actividad agrícola y que restringen su uso a prados, pastizales, bosques o áreas naturales.
  - o 6el / 6e: Los suelos son susceptibles de erosión o que han sido erosionados.
- Clase 3: Tierras con limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posible y/o requieren especiales técnicas de manejo
  - o 3c: Desfavorables condiciones climáticas
  - o 3sc / 3ec: Los suelos tienen algunas características adversas en la zona de desarrollo radical. Desfavorables condiciones climáticas

El Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid (1:50.000) fue realizado en 2004 por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en 2004, aunque debido a su carácter de recurso de importancia nacional a preservar, la Clase Agrológica 2 ha sido revisada y ajustada en el 2012. Según la **Memoria de 2004, Cartografía de la capacidad agrológica de las tierras de la Comunidad de Madrid**, en el punto 6 de conclusiones, se indica que *“de acuerdo con la capacidad agrológica, en la Comunidad de Madrid deben preservarse para la actividad agraria las tierras de clase agrológica 2”*.<sup>4, 5</sup> En el municipio está presente esta clase agrológica en las vegas del Tajo, aunque no afecta al sector propuesto.

Las **comarcas forestales** de la Comunidad de Madrid se definen en la Orden 4634/2006, de 29 de diciembre, BOCM 23/01/2007, por la que se modifica la distribución territorial de las comarcas forestales. Fuentidueña de Tajo pertenece a la comarca forestal del **Este**, y no cuenta con terrenos forestales.<sup>6</sup> El mapa del **terreno forestal** incluye información sobre el tipo de vegetación, tipo de uso y clasificación.

En el ámbito del sector propuesto predomina el cultivo de secano herbáceo. En el extremo norte de la propuesta existen manchas de vegetación arbórea de frondosas.



Comarcas forestales

Comarcas agrícolas

<sup>4</sup> [Cartografía de la capacidad agrológica de las tierras de la Comunidad de Madrid a escala 1:50.000 \(Mapa agrológico de la Comunidad de Madrid\). Memoria 2004. Revisión y actualización 2012.](#)

<sup>5</sup> [Cartografía de la capacidad agrológica de las tierras de la Comunidad de Madrid a escala 1:50.000. Catálogo de caracterización y clasificación agrológica. Revisión y actualización 2012.](#)

<sup>6</sup> Área de Desarrollo del Plan Forestal. *Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid. Serie Técnica del Medio Natural N° 1*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Abril 2007.



Se destaca la capacidad de albergar proyectos de gran escala, la creciente demanda de espacios logísticos y la importancia de la región madrileña como nodo industrial. La distribución geográfica de los suelos muestra una fuerte concentración en la periferia y alrededor de las vías de comunicación y autopistas.



Figura 4 – Principales corredores logísticos de la región

Fuente: *Infraestructuras de primer nivel | Comunidad de Madrid*

La propuesta de Avance, localizada en la cercanía de la autopista A-3, no se puede enmarcar en ninguna de las áreas estratégicas definidas en el Estudio, y se encuentra fuertemente condicionado por su posición entre dos fuertes polos de desarrollo:

- El Sur Metropolitano, que incluye municipios como Getafe, Fuenlabrada, Leganés y Pinto, concentra una gran cantidad de suelo industrial. Su cercanía a la A-42 y otras arterias importantes lo posicionan como una de las áreas más atractivas para proyectos logísticos y de distribución.
- El Corredor del Henares, uno de los principales núcleos industriales de la Comunidad. Su proximidad al aeropuerto de Barajas y a la autopista A-2 lo convierten en un *hub* para la distribución y el comercio internacional. Municipios como Alcalá de Henares, San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz destacan por su infraestructura y su capacidad de atraer grandes proyectos.

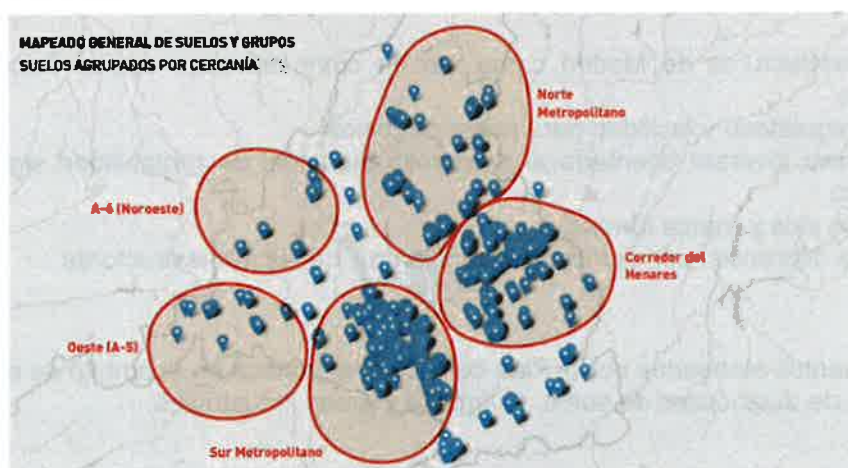


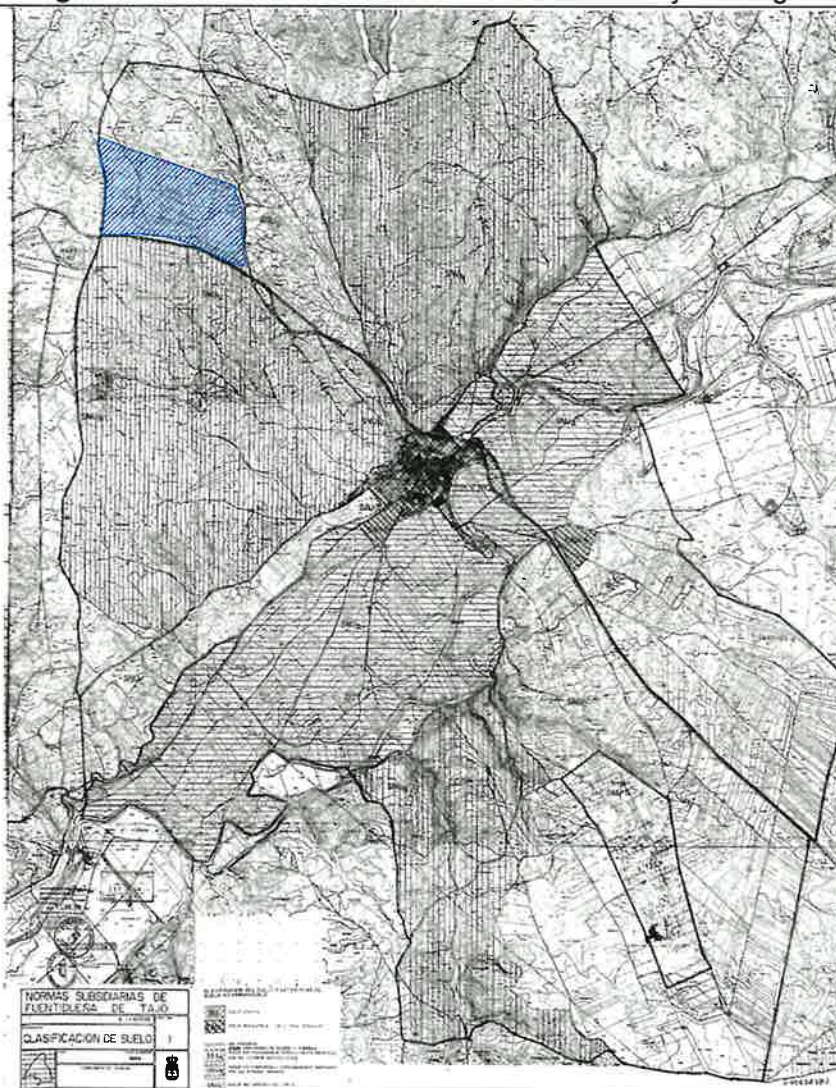
Figura 5 – Mapeo general de los suelos y concentración en áreas estratégicas

Fuente: *Estudio de suelos industriales y logísticos. Comunidad de Madrid (excluido el municipio de Madrid)*

## 2. Planeamiento vigente

El Planeamiento General vigente en el municipio de Fuentidueña de Tajo son las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Bienes a Proteger (NNSS) aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión plenaria celebrada el día 23 de junio de **1994**, y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, número 172, de fecha viernes 22 de julio de 1994.

### Expediente originario – Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo 1994



Nº Expediente	REUR 24823
Instrumento	Normas Subsidiarias (Planeamiento General)
Fase de tramitación	Aprobación definitiva
Acuerdo de aprobación definitiva	22/07/1994 – BOCM 172

Tabla 3 – Planeamiento originario NNSS  
Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

El planeamiento vigente clasifica el suelo en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

Clase	Categoría	Superficie (Ha)	LSCM*	%*
Suelo Urbano	Consolidado	716.429,38	SU	1%
Suelo apto para urbanizar	Sectorizado	1.778.425,71	SUZS	3%

<b>Suelo No Urbanizable</b>	Común	22.931.140,16	SUZNS	38%
	Vía Pecuaria			
	Protección de cauces y riberas	34.334.854,81	SNUP	57%
	Interés naturalístico Agrario			
<b>Sistemas Generales</b>		416.057,36	SNUP	1%
<b>Total</b>		60.176.907,42		<b>100 %</b>

Tabla 4 – Clasificación del suelo: superficies y porcentajes.  
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de GDUR y SIT

El plan de sectorización propuesto se ubica en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común por las normas vigentes.

## 2.1 Planeamiento de desarrollo

Desde la aprobación definitiva de las NNSS, se han aprobado definitivamente varios instrumentos de desarrollo, de entre los cuales destacan los siguientes por su posible afección al sector propuesto:

Sector / Polígono	Documento	F. Acuerdo	F. BOCM	Acuerdo BOCM
Obras de saneamiento y depuración de la cuenca de los ríos Henares, Pantueña y Tajo comprendidas en el Plan Director de Saneamiento y Depuración del 100 por 100 de los municipios de la Comunidad de Madrid.	Plan Especial Infraestructuras	25/01/2001	08/05/2001	Ac. 90/01
Depósito Villarejo y Fuentidueña	Plan Especial	06/10/2010	11/10/2010	Ac. 182/10
Refuerzo ramal drcha. Abastecimiento desde Quiebrahilos	Plan Especial	01/04/2011	12/04/2011	Ac. 41/11

Tabla 5 – Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente  
Fuente: GDUR Gestión Documental de Urbanismo

Además, a fecha de redacción del presente informe, se encuentra en tramitación el Plan Especial “Subestación STR Fuentidueña 66/20 kV y LAMT 20 kV D/C ST Fuentidueña – L/Valdaracete y L/ El Perchel”, promovido por I-De Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U.

## 2.2 División del suelo en el planeamiento vigente

Las citadas NN.SS. proponen la siguiente ordenación según la clasificación del suelo:

### 2.2.1 Suelo Urbano

Zona de Ordenanza	Ordenanza asociada
Casco Antiguo. Manzana cerrada	1
Existencia del Casco Antiguo	2
Residencial Unifamiliar, con cuatro grados	3
Mixto / terciario	4
Industria y almacenes, con tres grados	5
Dotaciones y equipamientos, con dos grados	6
Sistema de Espacios libres y zonas verdes	7

Servicios urbanos e infraestructura	8
Red viaria	9

Tabla 6 - Zonas de Ordenanza  
Fuente: NNSS

Las NNSS definen el SU como aquel que comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación llegue a tener dichas condiciones.

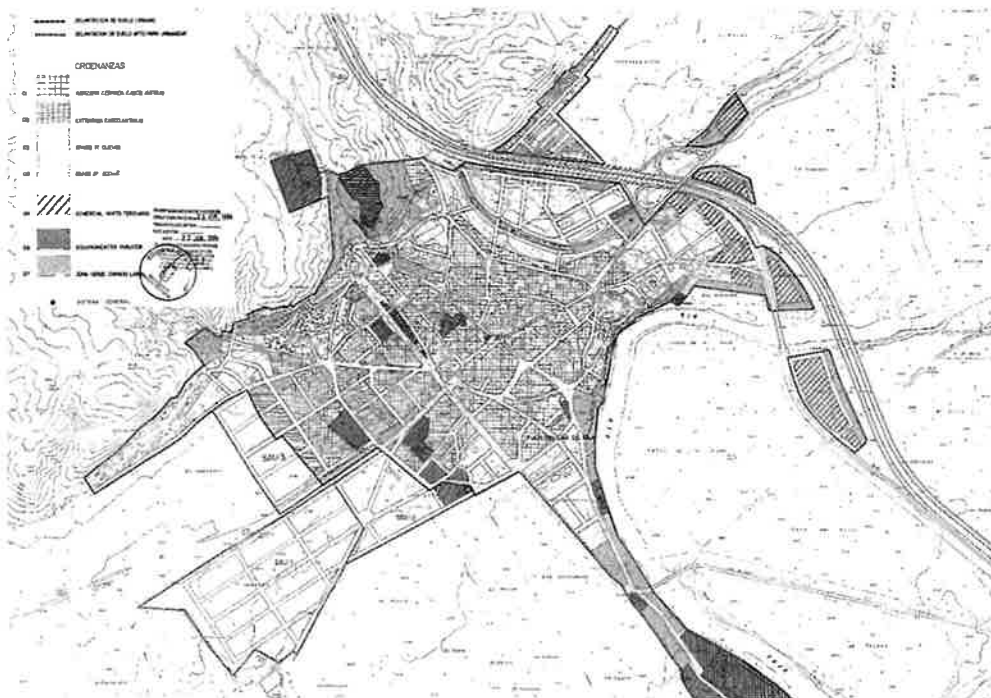


Figura 6 – Zonas de Ordenanza de las NNSS  
Fuente: NNSS

Se establece un crecimiento limitado del núcleo urbano manteniendo una estructura de usos semejante a la existente, es decir, residencial vivienda unifamiliar con tipologías adecuadas a las existentes y a las necesidades de la población.

Dentro del perímetro urbano se distinguen dos zonas. Por un lado, el casco urbano consolidado y, por otro, las nuevas áreas urbanas en el borde de este con una tipología edificatoria que mejora las condiciones de habitabilidad. Ambas tramas constituyen un continuo urbano, y las áreas de borde se conciben como elementos de transición entre el caso antiguo y el suelo no urbanizable.

Se plantea una zona de mayor densidad rodeando a la zona del parque del Arroyo del Valle para una mayor integración el casco el casco antiguo y complete el vacío entre éste y la autovía.

### 2.2.2 Suelo Apto para Urbanizar

Se presentan cuatro sectores de suelo urbanizable de carácter residencial y uno industrial, con las siguientes superficies y número de viviendas. Las condiciones para su desarrollo se detallan en el Anexo Normativo de las NNSS.

Ámbito	Uso	Sup. Bruta aprox. [m <sup>2</sup> ]	Nº Viviendas	Área de Reparto	Índice de edificabilidad bruta
S-1 R	Residencial Unifamiliar	94.400	226	1	0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

S-2 R	Residencial Unifamiliar	46.600	110	2	0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
S-3 R	Residencial Unifamiliar	26.360	63	2	0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
S-5 - La Alarilla	Residencial (legalización)	1.510.932	480	3	3,18 viv/ha *
S-4 I	Industrial	125.000	-	4	0,386 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Tabla 7 – Sectores en suelo apto para urbanizar

\*Densidad bruta residencial

Fuente: NNSS

Para la aplicación del aprovechamiento unitario al sector objeto de informe, la Disposición Transitoria Primera de la LSCM establece que *en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes, o en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del municipio.*

Los sectores residenciales S-1 R, S-2 R y S-3 R se plantean anexionados al núcleo urbano en las condiciones anteriormente mencionadas.

El S-5 R “La Alarilla” es una antigua urbanización ilegal localizada en el límite sur y suroeste del término municipal de Fuentidueña de Tajo. Se conecta al núcleo urbano por la carretera lateral a la nacional A-3 y está a unos 2 km del núcleo urbano. Para este ámbito se ha redactado el Plan de Ordenación del Núcleo de Población “La Alarilla”, al amparo de la Ley 9/1985 Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid. La urbanización actualmente se encuentra en situación de legalizada a través de un Plan Parcial con fecha de acuerdo de aprobación definitiva el 23/12/1996, y Proyecto de Urbanización con fecha de acuerdo de aprobación definitiva el 17/07/1997.

Respecto al Sector industrial, sólo se delimita un ámbito vinculado a la autopista A3, con suelo aún vacante pendiente de implantación.

Las normas establecen los siguientes coeficientes de ponderación y homogeneización para los futuros desarrollos en suelo apto para urbanizar:

Vivienda libre unifamiliar	1,00
Vivienda P. O. Unifamiliar	0,54
Industria Libre	0,70
Terciario Comercial Libre	1,30

Tabla 8 – Coeficientes de ponderación y homogeneización

Fuente: art. 9.6 de las NNSS

### 2.2.3 Suelo No Urbanizable

Es el suelo no considerado como urbano o apto para urbanizar que se engloba en las siguientes calificaciones:

- Suelo no urbanizable común (SNUC): Comprende las zonas de cultivo de secano con olivares intercalados sobre glaciares y otros sedimentos detríticos del cuaternario, y sobre margas yesíferas o calizo. Son terrenos que no destacan especialmente por su capacidad productiva o interés paisajístico, ni por la potencial fragilidad de sus características ecológicas.

Esta clase es equiparable en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la LSCM al suelo urbanizable no sectorizado (SUZNS)

El sector propuesto se localiza en suelo de esta categoría.

- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP): Comprende las zonas de alta fragilidad e interés naturalístico o paisajístico, en los que se requiere una mayor garantía de no alteración de las actuales condiciones naturales. Este suelo puede encuadrarse en una de las siguientes categorías:
  - Por su interés naturalístico (SNUN)
  - Por productividad agraria y protección de vegas (SNUA)
  - Por protección a cauces y riberas (SNUR)

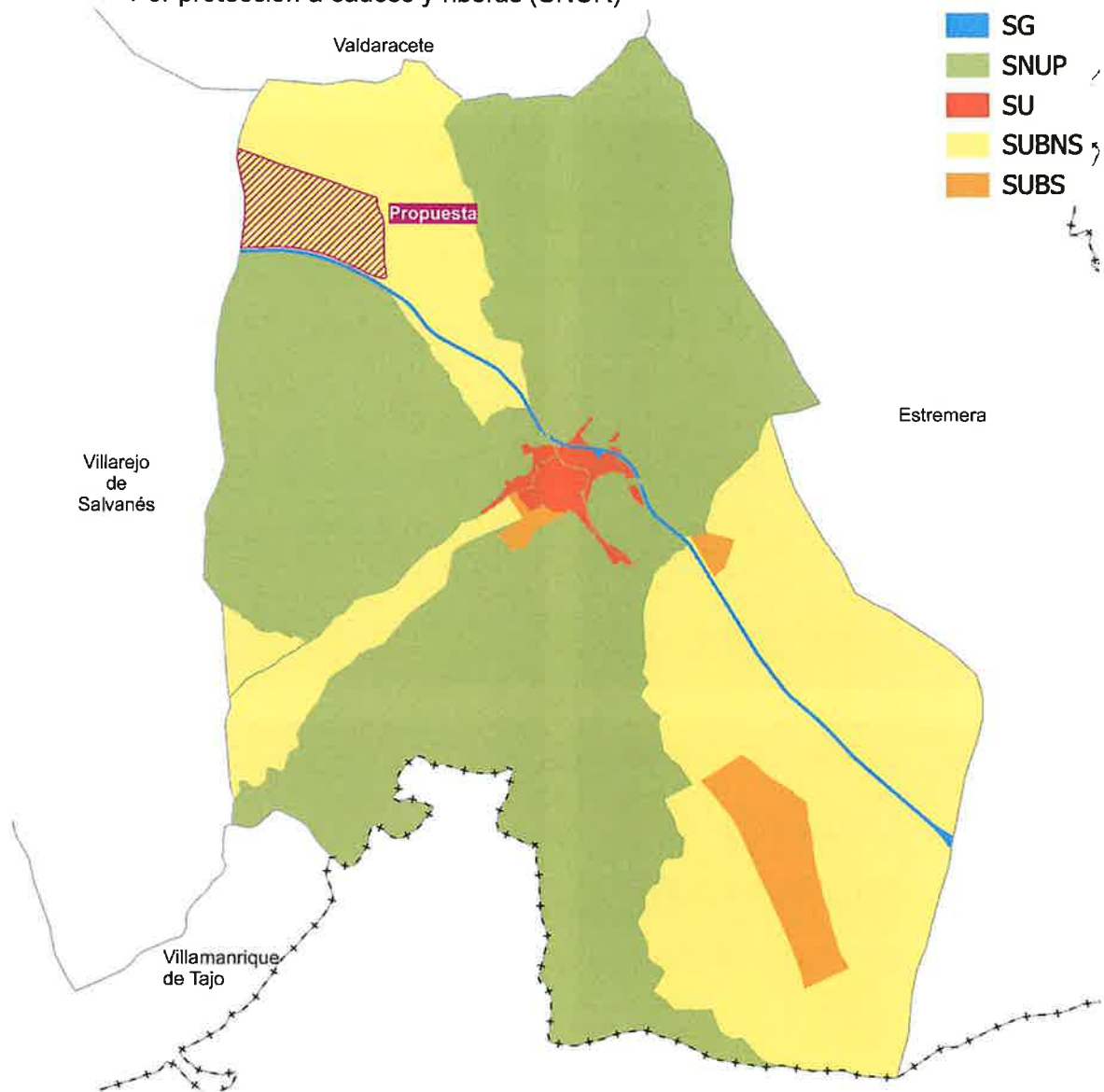


Figura 7 – Clasificación del suelo vigente (originario y modificaciones)

Fuente: Elaboración propia a partir del SIT

### 2.3 Grado de desarrollo del planeamiento vigente

En la sucesión de ortofotos se observa crecimiento del núcleo urbano de forma exponencial en los años 2000, completando los sectores planteados. Destaca el desarrollo de la agricultura en los alrededores del río Tajo.

El ámbito del Plan de Sectorización ha mantenido su carácter rural a lo largo de los años.

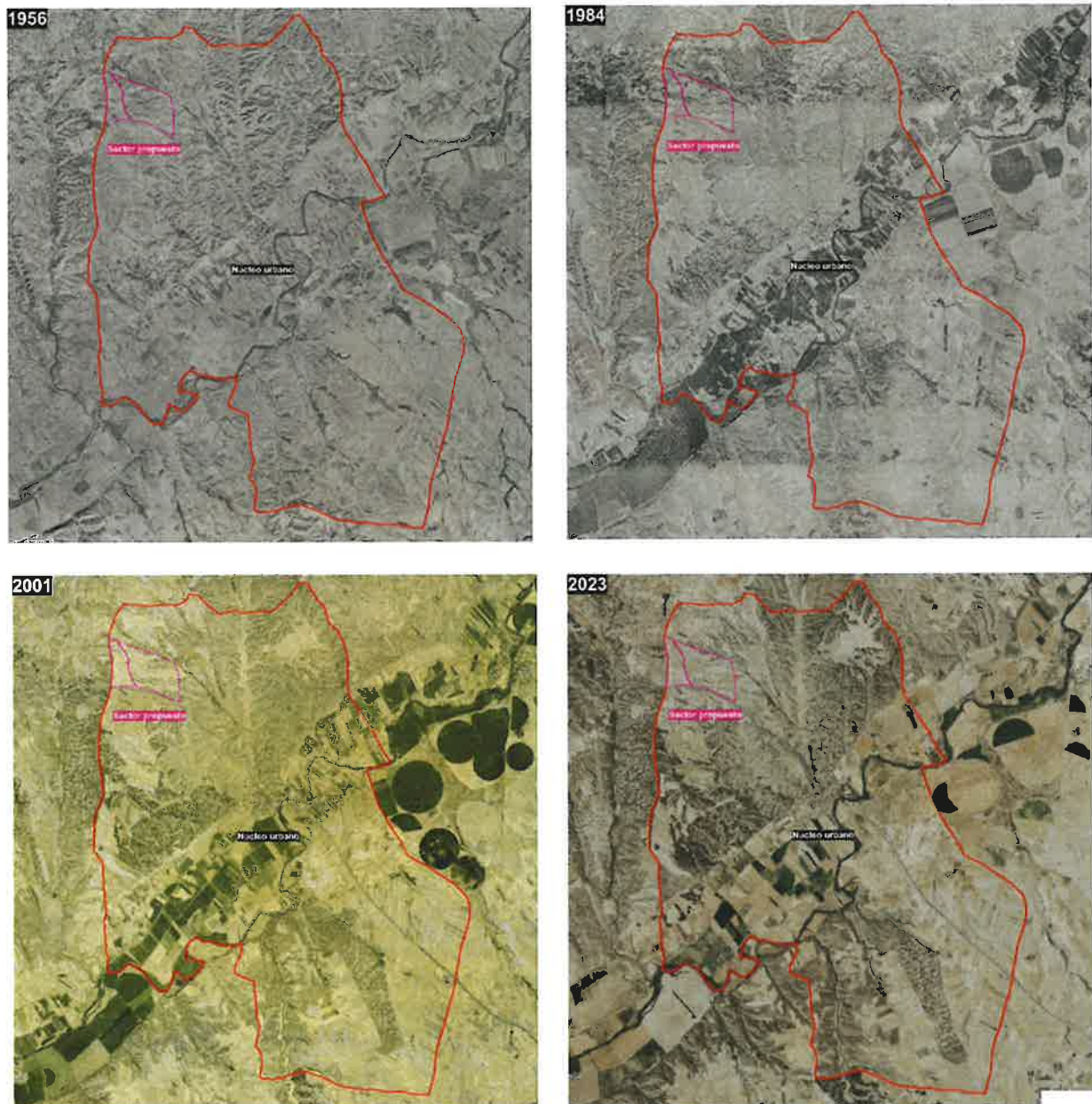


Figura 8 – Sucesión de ortofotos histórica

Fuente: Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

#### 2.3.1 *Suelo Industrial*

Fuentidueña de Tajo cuenta con un sector de uso industrial en suelo urbanizable sectorizado (S-4- I) sobre el que no se ha redactado ni aprobado un Plan Parcial que lo desarrolle. Los terrenos no se

encuentran urbanizados. Sí existe una actividad implantada en el ámbito mediante calificación urbanística.



Figura 9 – Evolución mediante ortofotos del sector S-4 I y estructura de la propiedad.

Fuente: IDEM y Catastro

#### 2.4 Planeamiento de los municipios en el eje de la autopista A-3

En la pág. 6 de la Memoria de Información y Ordenación se señala que *“el municipio de Fuentidueña de Tajo, se localiza junto al municipio de Villarejo de Salvanés, último “centro base” previsto en el Plan de Infraestructuras logísticas de la Comunidad de Madrid; su proximidad y su vinculación al corredor de la A-3, junto con la viabilidad de la actuación, sustentada en una iniciativa privada mayoritaria, permitirán su consolidación efectiva y su integración en red con los otros ejes y centros especializados.”*

Dicho Plan de Infraestructuras Logísticas inició su desarrollo en diciembre de 2010 con la licitación del contrato de servicios para la redacción del Proyecto de Alcance Regional de su 1ª Fase, entre cuyas actuaciones destaca la planificación integral de la plataforma intermodal, de unas 1.000 ha a desarrollar por fases, en los términos municipales de Arganda, Morata de Tajuña y Perales de Tajuña. A día de hoy y después de 14 años, no se ha producido ningún desarrollo del citado Plan Logístico de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la justificación del Avance para la clasificación del suelo como urbanizable sectorizado se apoya [...]

*[...] “en la necesidad de contar con productos logísticos diversificados, bien comunicados, conectados con la red logística regional con proyección nacional e internacional.*

*El ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que se propone delimitar se localiza en el extremo norte del municipio, apoyado en el eje Madrid-Valencia, considerado un corredor estratégico con gran potencial para el desarrollo de las actividades logísticas. La previsión del nuevo polígono vinculado a la Autovía A-3 se sustenta en esta oportunidad y su posible complementariedad con los polígonos industriales del entorno, tanto polígonos existentes como previstos por el planeamiento.*

*En la actualidad, en el corredor territorial vertebrado por la Autovía A-3 dentro de la Comunidad de Madrid, existe la previsión de dos polígonos industriales vinculados a este trazado: una plataforma intermodal en Arganda del Rey (antiguo enclave de Gallina Blanca), y en otra escala de operaciones, en el municipio de Estremera, último municipio antes de entrar en la comunidad vecina de Castilla La Mancha, el planeamiento prevé tres polígonos concatenados con frente a la A-3.”*

Para un mejor encuadre territorial se analiza el planeamiento de los siguientes municipios de la Comunidad de Madrid y de Castilla la Mancha enlazados por el eje de la A-3, especialmente en los suelos con uso industrial.

El planeamiento de **Rivas-Vaciamadrid** se compone por el PG y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos publicado en el BOCM el 22/04/2004 (Ac. 37/2004). Paralelo al eje de la A-3 se localiza un polígono de uso predominante industrial en SUC completamente desarrollado. El sur y este del municipio se encuentra protegido por pertenencia al Parque Regional del Sureste.

El Planeamiento de **Arganda del Rey** se compone de las NNUU publicadas en el BOCM el 08/04/1999. La parte sur del municipio se encuentra protegido por el Parque Regional del Sureste. Al este del núcleo urbano residencial, y al norte de la A-3, se ubica una gran superficie de uso industrial en suelo urbano que se encuentra urbanizada y edificada, con algunos ámbitos de SUZS y SUZNS que no se han desarrollado.

Destaca el SUZS aplazado de la UE-141 Gallina Blanca, al sur del municipio y tangente a la A-3. Se incluyó como suelo urbanizable sectorizado en el PG de 2005, al levantarse la suspensión que de los mismos realizó la aprobación definitiva del PG en 1989. Posteriormente, en abril de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Arganda del Rey aprueba definitivamente el Plan Parcial (BOCM de 23/07/2010) del "Centro de Actividades Empresariales A-3/Arganda Unidad de Ejecución UE 141 del PG de Arganda del Rey" en los términos municipales de Arganda del Rey, Campo Real, Morata de Tajuña, y Perales de Tajuña, promovido por ARPEGIO S.A. y el ayuntamiento de Arganda del Rey, así como a las correcciones de errores materiales expuestas en el informe de este Acuerdo.

En la actualidad, la Empresa Pública PLANIFICA MADRID Proyectos y Obras, M.P., S.A. es propietaria de la práctica totalidad de su superficie del llamado "Parque Logístico Arganda del Rey"<sup>9</sup>. Se han ejecutado los accesos desde la A-3 mediante una glorieta de acceso en Perales de Tajuña.

Además, el documento de Avance menciona en el apartado "Antecedentes" de la página 3 que "la previsión de una plataforma intermodal en Arganda del Rey, a pesar de los años que lleva integrada en su planeamiento urbanístico, no llega a ponerse en marcha". Entre las condiciones favorables de esta plataforma, se encuentra su ubicación cercana al municipio de Madrid, su conexión directa a la A-3 y a R-3.

En total en el municipio de Arganda del Rey se encuentran 432,95 ha de suelo industrial vacante:

Nombre	Clasificación	Superficie total m <sup>2</sup>	Aprovechamiento tipo
UE-040 Nuevo Guijar Norte	SUZNS	233.628 m <sup>2</sup>	0,33
UE-016 Valdepenas	SUZNS	256.735 m <sup>2</sup>	0,266
UE-028 Las Monjas	SUZNS	376.083 m <sup>2</sup>	0,43
UE-030 Camino del Valle Oeste	SUZS	319.792 m <sup>2</sup>	0,233
UE-031 Camino del Valle Este	SUZS	108.389 m <sup>2</sup>	0,233
UE-141 Gallina Blanca*	SUZS (Aplazado)	2.715.854 m <sup>2</sup>	0,443
<b>Total</b>		<b>4.329.564 m<sup>2</sup></b>	

Tabla 9 – Unidades pendientes de ejecución en Arganda del Rey

\* Pendiente de aprobación. Usos terciarios compatibles únicamente los relativos a servicios a la producción y distribución y venta de utillaje para la industrial (terciario - industria). Ficha de planeamiento corregida en 2005: se suprime PAU como figura de desarrollo.

Fuente: SIT y GDUR

El municipio de **Perales de Tajuña** está atravesado de este a oeste por la protección LIC/ZEC "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid", siguiendo el curso del río Tajuña. El

<sup>9</sup> [Parque Logístico Arganda del Rey - Planifica Madrid](#)

planeamiento urbanístico se compone por las NNSS con fecha de acuerdo 13/04/1978, en vigor a partir de la sentencia del TS de 25/06/2013, que ratifica la sentencia del TSJM 156/2010 de 19/02/2010. Fuera del núcleo urbano se encuentra el ámbito P-20 El Espinillo clasificado como SUZNS<sup>10</sup>. El ámbito tiene una superficie de 512.654 m<sup>2</sup>.<sup>11</sup>

Las NNSS de **Villarejo de Salvanés** fueron aprobadas mediante acuerdo 71/2003 y se publican en el BOCM el 16/04/2003. Se encuentran dos ámbitos (SAU-14 y SUA-15) en Suelo Urbanizable Sectorizado con uso industrial tangentes a la A-3 y al norte del núcleo urbano. En la zona sur de la A-3 se encuentran varios SAU con uso predominante “casos singulares”.

Como último municipio de la Comunidad de Madrid se encuentra **Estremera**, cuyo planeamiento se compone del PG de Ordenación Urbana, aprobado por acuerdo 24/05/2012 y publicado en el BOCM el 13/06/2012. Al sur del municipio, en el cruce de la A-3 con la M-241 se plantean tres sectores de SUZS, sumando un total de 2.695.890 m<sup>2</sup> de suelo industrial que, a fecha de redacción del presente informe, no se ha iniciado su desarrollo.

	Rivas Vaciamadrid	Arganda del Rey	Perales de Tajuña	Villarejo de Salvanés	Estremera	Fuentidueña de Tajo (NNSC)	Fuentidueña de Tajo (PS)	Total A-3 Antes del PS	Total A-3 con el nuevo PS	
Planeamiento Vigente	PG	NNUU	NNSS	NNSS	PG	NNSC				
Año de aprobación	2004	1999	1978 / 2013	2003	2012	1994				
Superficie del municipio (km <sup>2</sup> )	67,35	80,32	49,32	119,09	79,20	60,23	60,23			
SU	SUC (%)	19,62	9,25	1,34	1,43	0,50	1,19	1,19	5,30	5,30
	SUNC (%)	0,95	-	-	-	0,61	-	-	0,25	0,25
SUZ	SUZS (%)	8,56	2,38	1,04	1,85	5,01	<b>2,96</b>	<b>5,10</b>	<b>3,55</b>	<b>3,83</b>
	SUZS_A (%)	-	3,47		-	5,18	-	-	0,61	0,61
	SUZNS (%)	-	2,12	97,62	31,20	-	<b>38,11</b>	<b>35,96</b>	<b>25,00</b>	<b>24,71</b>
	SUZNS_A (%)	-	32,16	-	-	-	-	-	5,67	5,67
SNUP	SNUP (%)	70,87	-	-	65,51	88,70	57,06	57,06	50,60	50,60
	SNUP_A (%)	-	50,61	-	-	-	-	-	8,93	8,93
	SG (%)	-	-	-	-	-	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>

Tabla 10 – Comparación del planeamiento de los municipios en el eje de la A-3.

Fuentes: Planeamiento vigente: GDUR; Superficie del Municipio: Almodena (Banco de datos) Territorio y Climatología; Condiciones ambientales: extensión (2023); SU, SUZ y SNUP: SIT.

<sup>10</sup> Suelo de Reserva Urbana clasificado como Suelo Rústico en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales o Especiales que prevén sus normas específicas.)

<sup>11</sup> A la superficie del sector habría que sumar 27.472 m<sup>2</sup> de un vial de acceso exterior (punto 5.10 de la memoria) que no figura en los planos, y 17.315 m<sup>2</sup> de vía pecuaria.

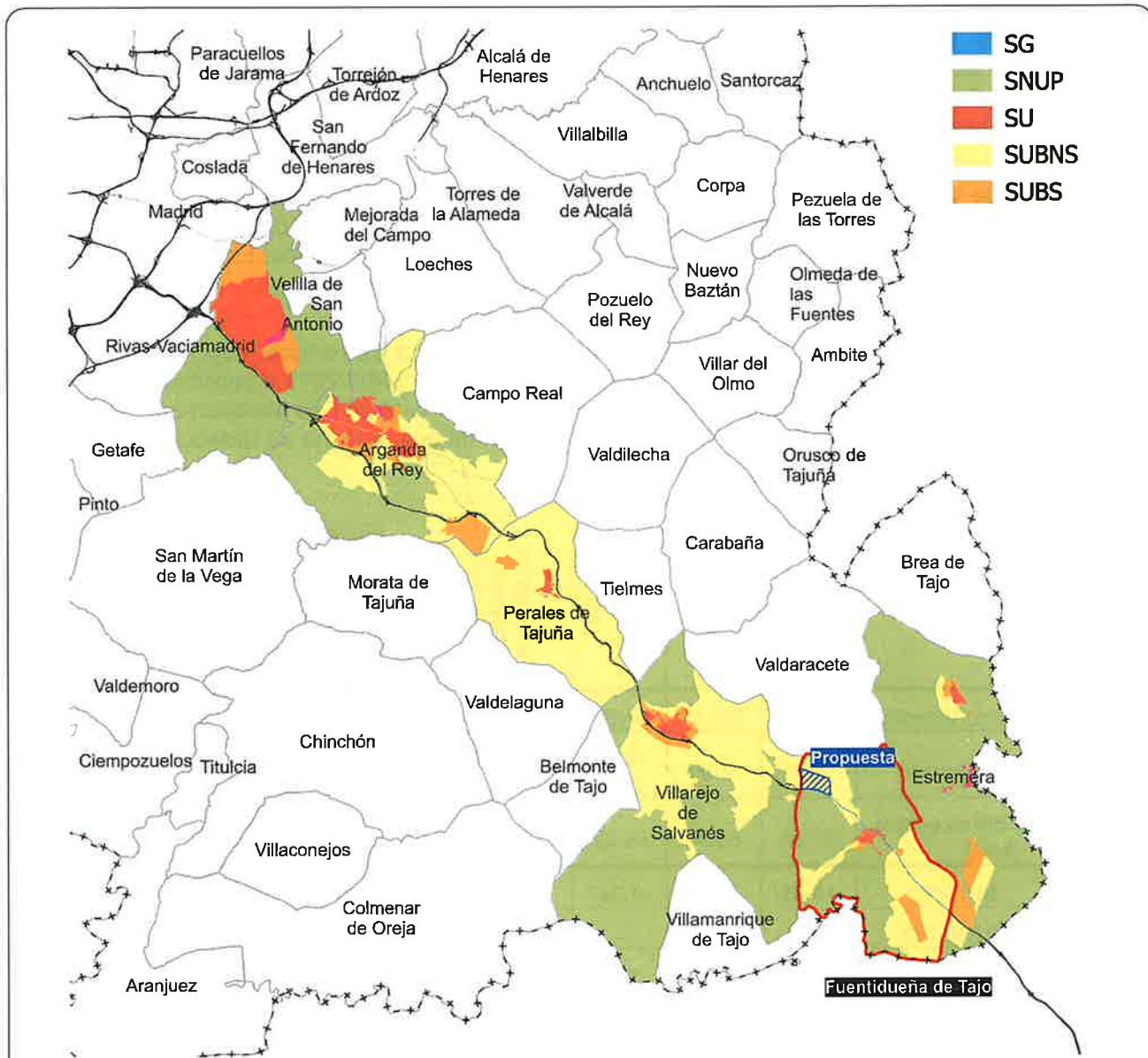


Figura 10 – Clasificación del suelo de los municipios en el eje de la autopista A-3 (según DT 1 de la LSCM)

Fuente: SIT

Se recogen a continuación los suelos con uso predominante industrial en función de la clase de suelo (adaptada a la LSCM según la Disposición Transitoria Primera) y su grado de ejecución, comprobado mediante la ortofoto de 2023. La propuesta supondría un aumento del 9,25% de la superficie industrial en el ámbito de estudio.

La superficie industrial en el eje de la A-3 clasificada como SUZS y SUZNS supone un 58% de los suelos destinados a tal uso en el corredor, en total unas 872 ha de suelo a desarrollar.

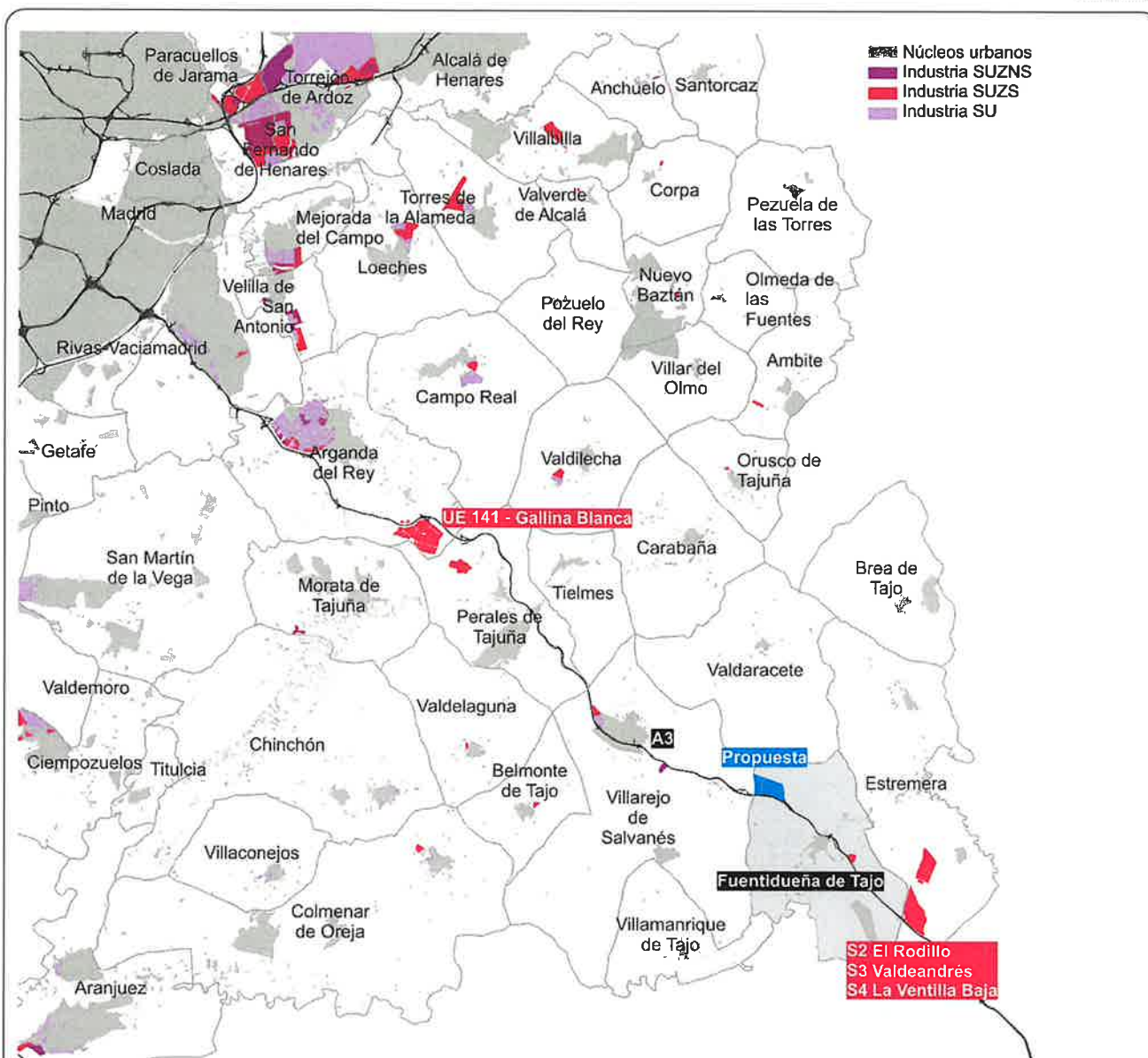


Figura 11 – Relación de suelos cuyo uso predominante es el industrial en los municipios que atraviesa la autopista A-3: Clasificación.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de SIT

Municipio	Clase	Ámbito	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Grado de ejecución
Rivas – Vaciamadrid	SUC		1.056.008,44	Ejecutado
Arganda del Rey	SUC		4.633.778,75	Ejecutado
	SUZS	UE-14 Gallina Blanca (Aplazado)	2.787.704,79	Sin iniciar
		UE-30 Camino del Valle Oeste	321.278,54	Sin iniciar
		UE-31 Camino del Valle Este	109.345,21	Sin iniciar
	SUZNS	UE-16 Valdepenas	256.208,48	Sin iniciar
		UE-40 Nuevo Guijar Norte	222.960,74	Sin iniciar
		UE-028 Las Monjas	427.183,16	Sin iniciar
Perales de Tajuña	SUC	P-14	7.431,80	Ejecutado
		P-16	7.504,29	Ejecutado
	SUZS	P-20	512.654,71	Sin iniciar
Villarejo de Salvanes	SU		287.140,09	Ejecutado
	SUZS	SAU-14	71.893,95	Sin iniciar
		SAU-15	53.467,75	Sin iniciar
	SUZNS	Alumitran Extralumin	114.059,66	Ejecutado
	Fuentidueña de Tajo	<b>SUZS</b>	<b>Propuesta</b>	<b>1.266.125,00</b>
SUZS		S-04.I	120.108,62	Iniciado
Estremera	SUZS	S-2 El Rodillo	725.708,94	Sin iniciar
		S-3 Valdeandres	359.139,45	Sin iniciar
		S-4 La Ventilla Baja	1.611.043,06	Sin iniciar
<b>Total</b>			<b>14.950.745,42 m<sup>2</sup></b>	

Tabla 11 – Relación de suelos cuyo uso predominante es el industrial en los municipios que atraviesa la autopista A-3.  
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de SIT

En los municipios pertenecientes a Cuenca, siguiendo el eje de la A-3 y por su cercanía a Fuentidueña de Tajo, destaca el suelo industrial disponible el **Tarancón**.<sup>12</sup> En las imágenes siguientes se pueden apreciar los solares vacantes, cuya superficie asciende a **336.158 m<sup>2</sup>** disponibles para edificar en el municipio, la mayoría concentrados al sur del mismo. De ellos, parece que el único capaz de albergar usos logísticos (por los tamaños de parcelas vacantes) es limítrofe con el municipio de Tribaldos.

<sup>12</sup> Fuente: [Suelo Industrial de Castilla-La Mancha](#)

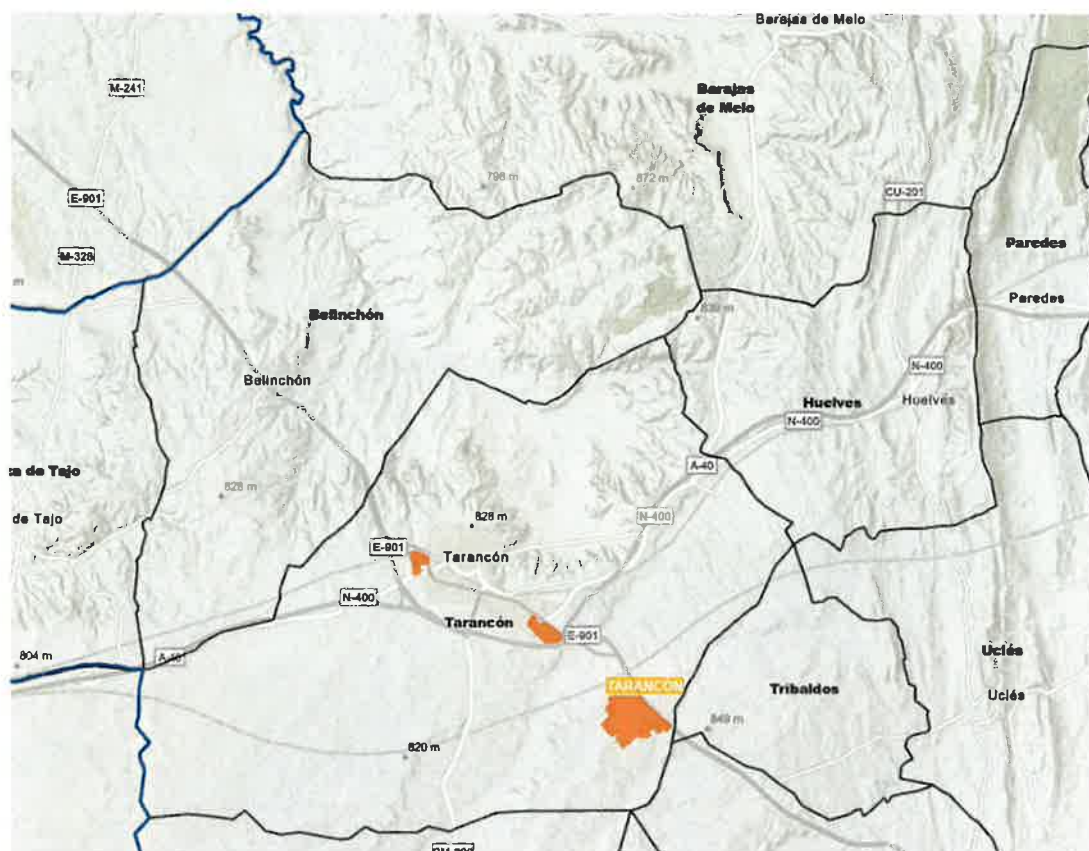


Figura 12 – Suelos industriales (naranja) en los municipios de Cuenca más cercanos a la Comunidad de Madrid en el eje de la A-3.

Fuente: [Suelo Industrial de Castilla-La Mancha](#)



Figura 13 – Capacidad y grado de ejecución del suelo industrial en Tarancón (Cuenca)

Fuente: [Suelo Industrial de Castilla-La Mancha](#)

### 3. Propuesta del Avance

#### Planeamiento propuesto

Nº Expediente	10184280.9/25
Instrumento	Plan de Sectorización
Incidencia	Originario
Título	Avance del PS para plataforma logística
Marco Legal	LSCM
Fase de tramitación	Avance

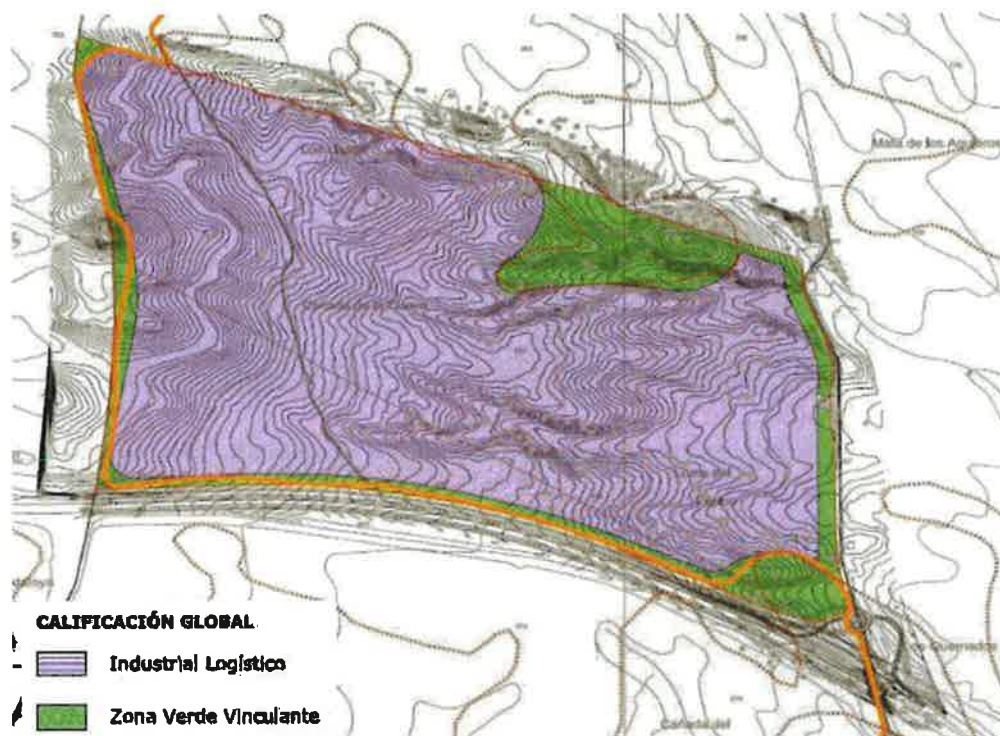


Figura 14 – Planeamiento propuesto - Clasificación

Fuente: Documento de Avance: Memoria de información y ordenación: esquema de ordenación.

#### 3.1 Modelo y objetivos que propone el Avance

En la Memoria de Información del Avance del Plan de Sectorización para plataforma logística de Fuentidueña de Tajo, se señala que “[...] el corredor Madrid-Valencia tiene un gran potencial estratégico para acoger nuevas plataformas logísticas que den servicio a la demanda creciente que se aprecia en el marco nacional e internacional. [...] El Plan de Sectorización se apoya en la necesidad de contar con productos logísticos diversificados, bien comunicados, conectados con la red logística regional.”

La justificación queda resumida en la página 5, 6 y 7 de la Memoria de Información del Avance:

- El Plan de Sectorización se apoya en la necesidad de contar con productos logísticos diversificados, bien comunicados, conectados con la red logística regional con proyección nacional e internacional.
- El ámbito de suelo urbanizable no sectorizado vinculado a la A3 que se propone delimitar se considera un corredor estratégico con gran potencial para el desarrollo de las actividades logísticas.

- *En la actualidad existe la previsión de dos polígonos industriales en la A-3 en Arganda del Rey (antiguo enclave Gallina Blanca), y en otra escala de operaciones, en el municipio de Estremera. Con el Plan de Sectorización se prevén tres polígonos concatenados con frente a la A3.*
- *La viabilidad de la operación que se apoya en la disponibilidad de prácticamente el 90% de la superficie delimitada por parte de la entidad privada gestora.*
- *La operación se conecta con las previsiones de la Comunidad de Madrid que contempla el refuerzo de este corredor y su conexión transversal con el corredor del Henares.*
- *Se pretende potenciar la intermodalidad, asegurar el acceso a través de ejes distribuidores reconocidos y conectar entre sí los nodos logísticos.*
- *La localización presenta un relieve poco accidentado lo que favorece el desarrollo de las actividades logísticas.*
- *El nuevo polígono redundará en el refuerzo de la economía del propio Municipio de Fuentidueña, permitirá la captación de nuevas empresas y permitirá generar puestos de trabajo que pueden contribuir a fijar la población.*

### 3.2 Alternativas propuestas

La Memoria de Información del Avance del Plan de Sectorización para plataforma logística en Fuentidueña de Tajo señala, a la hora de plantear las diferentes alternativas de planeamiento, que *“se han estudiado diferentes alternativas de localización y delimitación del sector atendiendo a los criterios de accesibilidad, afecciones ambientales, ocupación del suelo y viabilidad económica y de la gestión de la actuación.”*

De esta forma y a partir de las directrices básicas y los objetivos generales que se señalan en el Avance, se plantean tres posibles escenarios de futuro que se materializan en las siguientes alternativas que quedan reflejadas en el Punto “8.1 Alternativas estudiadas” de la Memoria de Ordenación.

#### - Alternativa 0:

Consistiría en mantener la situación actual, es decir, conservar en su estado original los terrenos que se han elegido para localizar el polígono. Según el documento de Avance, *“carece de interés ya que va en contra del objeto del Plan de Sectorización e invalidaría la oportunidad para el municipio y la Comunidad de Madrid de contar un nuevo polígono para esta actividad en un entorno muy demandado”.*

Es necesario señalar, no obstante, que a la citada conclusión del Avance en cuanto a desechar la alternativa 0, se llega sin ningún análisis de la evolución del planeamiento vigente, ni a las razones del no desarrollo y/o implantación de actividad de los otros dos nodos logísticos de la A3 a los que hace referencia en la Memoria.

Por otra parte, se recuerda que, tal y como recoge la el TRLSRU, 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. Además, en virtud del principio de desarrollo sostenible, se debe 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.

#### - Alternativa 1:

Con respecto a la alternativa 1, el Documento de Avance plantea la delimitación del ámbito a ambos lados de la carretera autonómica M-230, tomando como límite norte el curso del arroyo existente, incluso superándolo en el extremo noroeste.

La citada alternativa, propone:

- La localización de la actividad logística pura al oeste de la carretera autonómica M-230.
- La localización de la actividad terciaria de apoyo al uso logístico, en el este de la M-230.
- La delimitación de zonas verdes vinculadas perimetrales al sector.
- La carretera regional queda funcionalmente incluida en el sector, con las limitaciones de la legislación sectorial de carreteras.

Con respecto a esta alternativa y tal y como se ha reseñado anteriormente, no se realiza ningún tipo de estudio y análisis por parte del Avance.

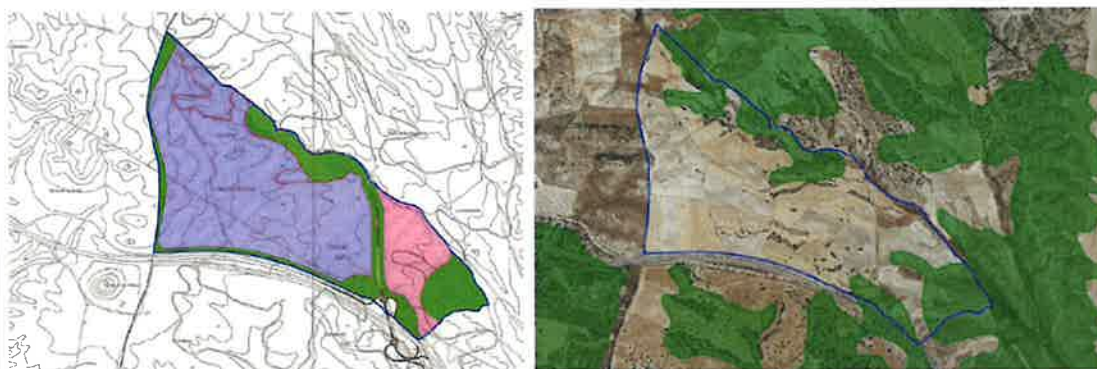


Figura 15 – Esquema de ordenación de la Alternativa 1

Fuente: Páginas 17 y 18 de la Memoria de Información y Ordenación del Avance

#### - Alternativa 2:

La Memoria de Información del Avance del Plan de Sectorización para plataforma logística de Fuentidueña de Tajo propone una tercera alternativa con una superficie más reducida, quedando delimitado al norte por el arroyo existente sin sobrepasarlo, y al este por la carretera autonómica M-230 sin sobrepasarla.

Por tanto, ni el arroyo ni la carretera autonómica quedarían integrados en el interior del sector. Las zonas verdes vinculantes se sitúan esencialmente en zonas perimetrales al sector y coincidiendo con los Hábitats de Interés Comunitario identificados y cartografiados.

Esta propuesta no incluye ningún análisis ni tampoco se detalla más ni en el Documento de Avance ni en el Documento Inicial Estratégico. Sí que se explican las razones de ser la alternativa elegida en el siguiente apartado “4.4 Selección de Alternativas” en la Memoria del Documento de Avance, que se especifican a continuación.



Figura 16 – Esquema de ordenación de la Alternativa 2

Fuente: Páginas 18 y 19 de la Memoria de Información y Ordenación del Avance

### 3.3 Alternativa seleccionada

La alternativa 2 es la seleccionada para el desarrollo del Avance del Plan de Sectorización de Fuentidueña de Tajo que, según el documento de Avance, considera que *supone la mejor opción viable técnica, ambiental y socialmente, debido a los siguientes factores:*

- *Afecta a menos suelo.*
- *Compromete con menor impacto a los hábitats prioritarios identificados en el entorno (Hábitat 1520\* Vegetación gipsícola ibérica, Gypsophiletalia.) e incluso el arroyo situado al norte del espacio, que quedaría excluido totalmente del ámbito.*
- *Supone una menor afección sobre la carretera regional.*
- *Si bien es de menor tamaño, los usos terciarios de apoyo a la actividad logística se pueden dar en todo el frente de la carretera regional.*
- *La superficie de actividad logística que se pierde respecto a la alternativa 1 no supone la invalidación del polígono.*
- *La actividad terciaria podría incluso completarse con los suelos industriales ya calificados en el municipio, que verían un impulso para activar suelos que no se han llegado aún a desarrollar.*

El suelo industrial ya calificado en el municipio al que hace mención el documento de Avance también se ubica en la fachada a la A-3, rodeado de una gran superficie SNUP. No se ha estudiado la posibilidad de implantación en superficie colindante a este suelo, con la ventaja de proximidad al sector ya calificado en el municipio de Fuentidueña de Tajo, y otros tres sectores también calificados en el municipio vecino de Estremera. La proximidad de todos ellos podría colaborar no sólo en el desarrollo de los sectores, sino en la optimización de los costes de urbanización.

La alternativa elegida se implanta en suelo no urbanizable común, *equiparable en virtud de la LSCM, a suelo urbanizable no sectorizado, y para su desarrollo será necesaria la tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización y Plan Parcial.*

El Plan de Sectorización propone una superficie de 1.266.357 m<sup>2</sup>, al que se añaden 26.835 m<sup>2</sup> de redes exteriores. En total ambas superficies suman 1.293.192 m<sup>2</sup>. La extensión del municipio de Fuentidueña de Tajo asciende a 60,23 k m<sup>2</sup>, por lo que el sector junto con las redes de conexión supone un 2.14 % de la superficie del municipio.



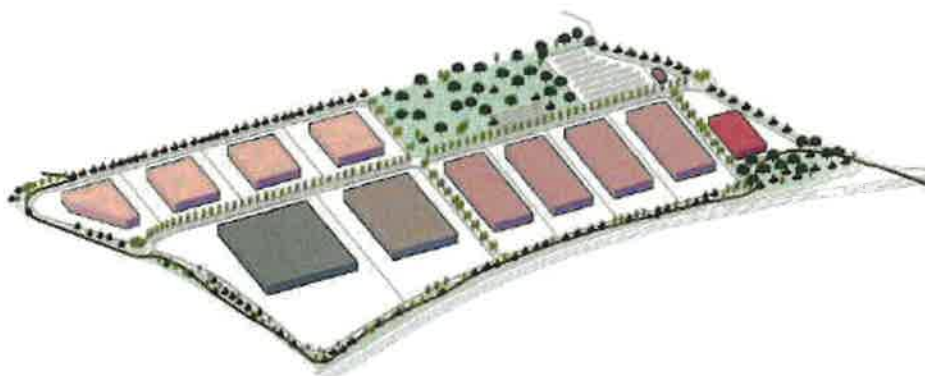
Figura 17 – Localización de la propuesta del sector logístico (rojo)

Fuente: Avance. Planos de Información PI – 1.2 Situación del Sector - Ortofoto

En el apartado 10 de la Memoria de Información y Ordenación se describen las determinaciones estructurantes de la ordenación. Como uso global se fija el industrial logístico, garantizando entre el 80 y 90% de la edificabilidad al uso industrial logístico y entre el 10 y 20% a usos terciarios o servicios.

La implantación de los usos terciarios se localizará frente a la M-230, y las zonas verdes garantizarán la integración y permeabilidad de la plataforma logística con el entorno agrícola y el reconocimiento del paisaje característico a conservar.<sup>13</sup>

Se establecen zonas verdes vinculantes que engloban las zonas de Hábitats Naturales de Interés Comunitario.



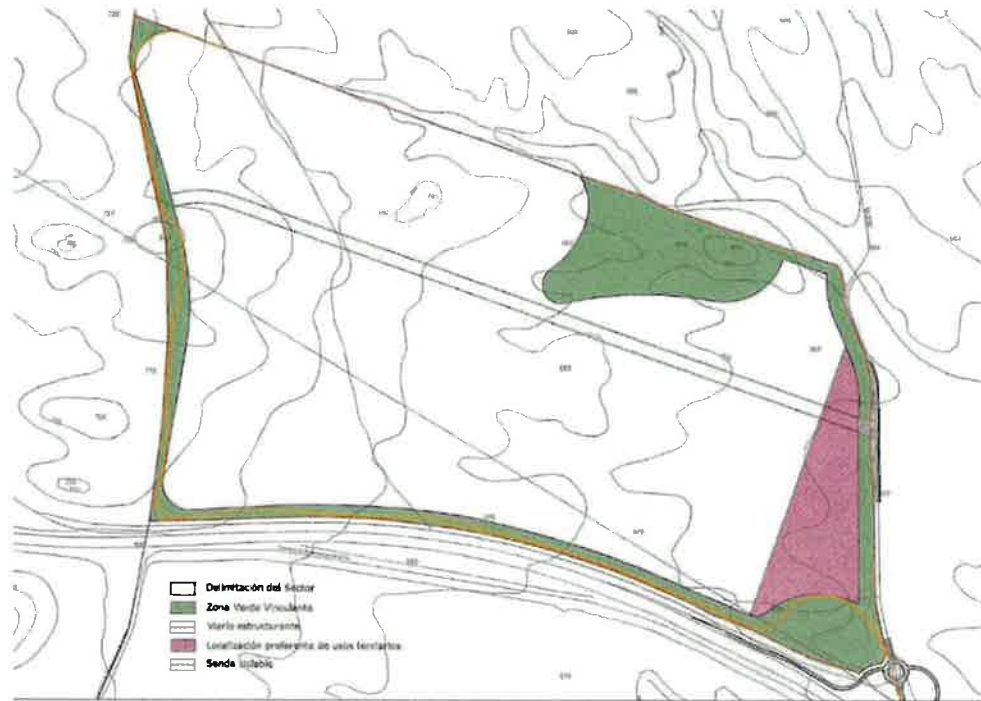


Figura 18 – Esquemas de ordenación del sector

Fuente: Avance. Ficha de desarrollo del sector de suelo urbanizable S.06.I

Se establecen las siguientes determinaciones:

Uso Global	Industrial logístico
Edificabilidad	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Redes Generales (Exteriores)	26.835 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento unitario	0,459 ua/m <sup>2</sup>

Tabla 12 – Determinaciones del sector

Fuente: Ficha de Ordenación del Avance

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación para los usos:

Uso	Cp de las NNS	Cp del PS	Diversidad del uso
Industria Libre	0,70	1,00	Mínimo 80% edificabilidad total
Terciario Comercial Libre	1,30	1,86	Mínimo 10% edificabilidad total

Tabla 13 – Determinaciones sobre los usos

Fuente: Ficha de Ordenación del Avance

### 3.3.1 Redes públicas

En cuanto a las redes públicas, el artículo 36 de la LSCM, referido al conjunto de las redes públicas, establece en los apartados 4 y 5 sobre las redes supramunicipales y las redes generales que:

- Art. 36.4 "El sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de

*una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.”*

- *Art. 36.5 “El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 m<sup>2</sup> por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.*

Por tanto, el desarrollo del sector no está obligado a las cesiones mínimas de redes generales establecido en la legislación por estar destinado a un uso industrial, pero sí debe resolver adecuadamente las necesidades del sector en términos funcionales y dimensionales, especialmente las de conexión con la red de infraestructuras de comunicación viaria para tráfico pesado.

Dado que no está desarrollado el entorno del ámbito de sectorización, se deben plantear las líneas de conexión correspondientes de todos los servicios de los que debe abastecerse el sector.

Según el Documento de Avance, *“El Plan de Sectorización prevé los sistemas de infraestructuras necesarios para la perfecta conexión del nuevo polígono con las redes de infraestructuras y servicios estructurantes del municipio, tanto en lo relativo al transporte como a las infraestructuras de servicio, de forma que se garantice la integración de la plataforma logística en el sistema municipal y comarcal de la red de comunicaciones viarias (nudos de acceso y conexión con la autovía A-3 y la carretera M-230), y de las redes de infraestructuras sociales y energéticas y de servicios urbanos.”*

El Plan de Sectorización no contiene la ordenación pormenorizada del sector, no obstante, se establecen condiciones vinculantes para garantizar que la ordenación pormenorizada es coherente con el objeto del sector. En la ficha de desarrollo del sector se establecen las siguientes condiciones particulares de las infraestructuras:

- *Abastecimiento: Conexión de la red del polígono con la contemplada en el Plan Especial para el Refuerzo de la Rama Derecha abastecida desde Quiebrahilos, a partir de la aducción FD 400 que cruza en hincia bajo la A3 a una distancia de 5,6 km del ámbito.*
- *Saneamiento: Sistema separativo. Se deberá construir un colector de conexión hasta la red existente, disponiendo su trazado junto a la vía de servicio. Este colector conectará con el pozo de cabecera del área tributaria IUS2 del Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Fuentidueña (Bº del Castillo), con tubería de 300 mm de diámetro nominal.*
- *Pluviales: Se realizará una red interior de colectores que conserve la configuración básica actual del terreno, captando y trasladando las aguas pluviales a las zonas actuales de vertido. Se deberá prever la implantación de elementos de laminación e infiltración en la zona inmediata a la carretera M-230, y la adopción de pavimentos drenantes donde resulte viable.*
- *Energía Eléctrica: Deberá conectar con la subestación prevista en el Plan Especial de Infraestructuras Eléctricas en el municipio de Fuentidueña de Tajo en la zona de Vega de Arriba (en elaboración), mediante una nueva línea que discurra por el corredor de infraestructuras propuesto junto a la vía de servicio. Las líneas de distribución en alta y media tensión existentes en el ámbito serán objeto de reposición mediante trazado perimetral soterrado, junto a la vía de servicio de la autovía, estableciéndose en la ordenación una banda suficiente para la materialización de las servidumbres correspondientes.*

- *Sistema de Infraestructura Verde: Permeabilidad del paisaje en el corredor perimetral verde, favoreciendo la apertura visual hacia el paisaje agrícola del entorno. Conexión de zonas verdes y pavimentos permeables en el espacio público.*
- *Medidas de control Medioambiental: Serán de aplicación las medidas establecidas al efecto en la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).*

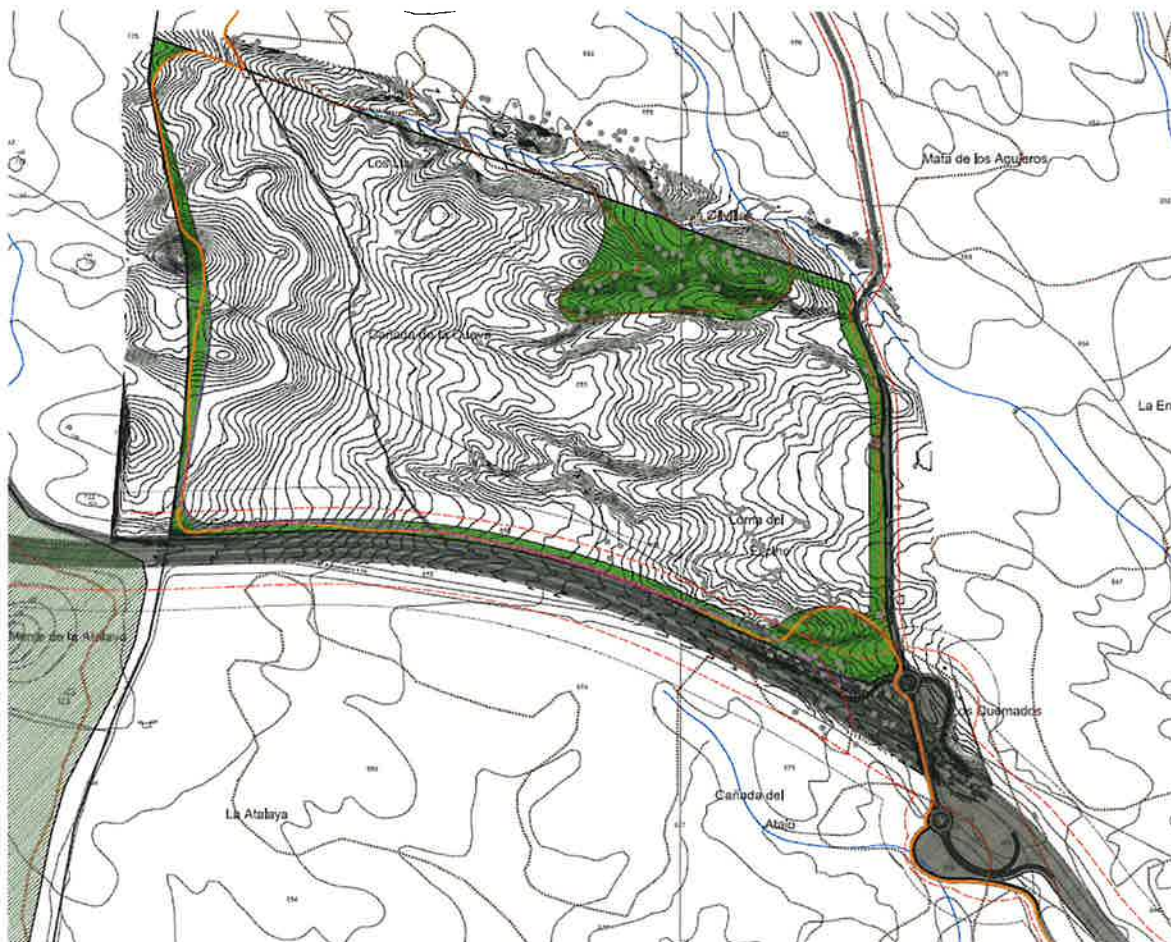


Figura 19 – Delimitación de Zonas Verdes vinculantes (verde)

Fuente: Avance. Planos de Ordenación PO-4 Redes públicas y elementos exteriores

#### 4. Aspectos relevantes para el Impacto Territorial

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en la presente Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del PS en Fuentidueña de Tajo, incluido su **ANEXO I: ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO**, según lo previsto en el art. 56 de la LSCM y de los principios rectores y fines recogidos en el art. 3.2 de la LSCM y del art. 3 del TRLSRU, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Documento de Alcance, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden destacar los siguientes aspectos de la propuesta del Avance de PS:

##### 4.1 Territorio y Entorno

- Fuentidueña de Tajo tiene una superficie de 60,23 km<sup>2</sup>.
- Pertenece a la zona estadística 8 "Sudeste de Madrid".
- Dentro del término municipal se encuentra la ZEC "Vegas, Cuestas y Páramos del Sudeste de Madrid".
- Por el municipio discurren las vías pecuarias Cañada Real Soriana y la Vereda Toledana. Ninguna está dentro del sector propuesto.
- En el ámbito del sector se encuentran seis hábitats de interés comunitario.
- Existe riesgo de inundación en las vegas del río Tajo.
- Las principales litologías son yesíferas y terrazas y depósitos fluviales.
- Por el municipio discurre la autovía A-3 y la M-240.
- Pertenece a dos mancomunidades con el fin de dar servicios sociales y de recogida y tratamiento de residuos. Cuenta con varios servicios públicos culturales y deportivos.
- Dentro del término municipal se distinguen tres unidades de paisaje: Cuesta de la Encomienda, Vega de Fuentidueña de Tajo y Cuesta de Tamajón. La fragilidad del paisaje es de media a media – baja y su calidad de media – baja a baja.
- Pertenece a la comarca agrícola "Vegas". Se encuentran terrenos con capacidad agrológica 2, preservados para la actividad agraria. Pertenece a la comarca forestal "Este".
- En el ámbito industrial y logístico, el corredor de la A-3 no se enmarca en ninguna de las áreas definidas en el Estudio de Suelos industriales y logísticos de la Comunidad de Madrid, situándose entre el Sur Metropolitano (A-42) y el Corredor del Henares (A-2). El municipio no se encuentra en un área estratégica definida por dicho estudio.

##### 4.2 Población, vivienda y economía

El objeto del documento de Avance del Plan de Sectorización de Fuentidueña de Tajo ha hecho pertinente llevar a cabo un análisis socioeconómico de Fuentidueña de Tajo y los municipios de su entorno, con especial referencia al sector logístico, en el [Anexo I: Análisis socioeconómico](#) del presente informe, cuyas conclusiones principales son:

- El análisis económico de Fuentidueña de Tajo muestra la importancia del sector servicios para el municipio, ya que es el sector económico que congrega el número más alto de empresas y más del 69 % del PIB procede de dicho sector. Así, es el tercer municipio más terciarizado de su entorno tras Estremera y Rivas-Vaciamadrid. Además, la industria, energía y minería representan el 18,40 % de su PIB y la construcción el 6,88 %. Fuentidueña de Tajo es el tercer municipio donde la agricultura tiene mayor relevancia, pues representa el 5,19 % de su PIB.
- La relevancia del sector servicios también se puede comprobar al analizar los puestos de trabajo por municipio y sector. Así, los datos del Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024 muestran que el sector servicios agrupa el mayor número de puestos de trabajo en todos los municipios salvo en Villarejo de Salvanés. En Fuentidueña

de Tajo se contabilizan 141 puestos en el sector servicios, 71 en industria, energía y minería, 10 en construcción y 8 en agricultura y ganadería.

- El 55,22 % de los puestos de trabajo de Fuentidueña de Tajo son ocupados por residentes de otros municipios, principalmente de Madrid y Villarejo de Salvanés, y de otras provincias, principalmente Cuenca.
- En Fuentidueña de Tajo tan solo trabajan 103 residentes, pues la mayoría de los vecinos del municipio, hasta 290, trabajan en Madrid. Entre los municipios receptores de trabajadores de Fuentidueña de Tajo también se encuentran Arganda del Rey, Villarejo de Salvanés, Rivas-Vaciamadrid y Tielmes, donde trabajan 43, 41, 15 y 13 residentes, respectivamente.
- Respecto a la población en edad laboral, el 49,01 % de la población de 16 y más años de Fuentidueña de Tajo está ocupada y el 8,39 % está parada. Por sectores, los parados del municipio pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 75,93 % de los mismos. Fuentidueña de Tajo, con 6,96 parados por cada 100 habitantes, destaca por el ser el tercer municipio con más paro registrado, pues solo es superado por Valdaracete, con 7,6, y Perales de Tajuña, con 7,51.
- Por su parte, la comparativa del tejido empresarial muestra diferencias notables entre los municipios vertebrados por la Autovía A-3 y el resto de municipios, pues cuentan con los tejidos empresariales de mayor magnitud. En este sentido, destacan Rivas-Vaciamadrid, con 6.676 empresas, y Arganda del Rey, con 4.090; quedando Fuentidueña de Tajo como el séptimo municipio con mayor número de empresas (133). Sin embargo, se sitúa como el segundo municipio con menor tejido empresarial en términos de superficie entre los vertebrados por la A-3.
- Igualmente, la comparativa de los datos sobre renta bruta media per cápita y renta bruta media por hogar del Instituto Nacional de Estadística muestra que los municipios vertebrados por la Autovía A-3 cuentan con mayores niveles de renta que el resto de municipios. No obstante, hay que destacar la excepcionalidad de Valdaracete, cuya renta media per cápita asciende a 16.204 €.
- Fuentidueña de Tajo, por su parte, destaca por ser el municipio con menor nivel de renta entre los municipios vertebrados por la Autovía A-3, pues su renta bruta media per cápita alcanza los 14.629 € y su renta bruta media por hogar se sitúa en 36.541 €. Esto supone que Fuentidueña es el octavo municipio con mayores niveles de renta bruta per cápita y renta bruta por hogar de todos los municipios analizados.
- El análisis del sector logístico se ha desarrollado teniendo presente que históricamente la logística ha estado integrada en la Sección H "Transporte y almacenamiento" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE). Los datos relativos a esta Sección permiten extraer las siguientes conclusiones:
  - Rivas-Vaciamadrid y Arganda del Rey son los municipios con más puestos de trabajo en el sector logístico, 1.056 y 752, respectivamente. No obstante, éstos también son los municipios con más puestos de trabajo totales.
  - Fuentidueña de Tajo es el segundo municipio en el que los puestos de la Sección H tienen mayor relevancia, pues 36 de los 230 puestos del municipio pertenecen a esta Sección. Esto supone que el 15,65 % de los puestos de trabajo del municipio se integran en el sector logístico.
  - El municipio en el que más peso tienen los puestos de la Sección H sea Villamanrique de Tajo, un municipio no vertebrado por la Autovía A-3, en el que estos puestos representan el 35,00 %. Por el contrario, en Rivas, Arganda y Villarejo de Salvanés representan el 5,16 %, 3,40 % y 3,39 %, y en Perales de Tajuña ni siquiera hay puestos en esta Sección, pese a ser municipios que formarían parte del corredor territorial vertebrado por la Autovía A-3 al que se hace alusión en el Avance.
  - En Fuentidueña de Tajo, la estructura laboral en la Sección H de la CNAE muestra una fuerte dependencia externa, solo el 3,77% de los residentes trabajan en el municipio, mientras que el 64,15% se desplaza fuera, principalmente hacia Madrid. Además, un 32,08% de los puestos locales son ocupados por personas que vienen de otros

municipios, lo que indica que la oferta laboral no logra captar a la población residente de Fuentidueña.

- En Fuentidueña, la procedencia de los trabajadores externos está muy concentrada. Por un lado, el 47,06% provienen del municipio de Madrid y el 41,18% de otras zonas estadísticas, mientras que, por otro lado, solo el 11,76% llegan desde la misma zona estadística. Esto indica que la conexión con Madrid es determinante para la actividad laboral local, y que la integración con su zona estadística en esta sección laboral es baja.
- En Fuentidueña, el 70,59% de los residentes que trabajan en la Sección H de la CNAE fuera del municipio lo hacen en Madrid, seguido por 17,65% en otras zonas estadísticas y 11,76% en la misma zona. Este dato refuerza la idea de una dependencia casi exclusiva de la capital como centro laboral. La baja movilidad hacia la misma zona estadística indica que no existe un mercado laboral en su territorio consolidado, lo que incrementa los desplazamientos largos.

#### 4.3 Planeamiento Vigente

- El planeamiento vigente en Fuentidueña de Tajo son las Normas Subsidiarias del año 1994, por tanto, no adaptadas a la LSCM.
- Las NNSS 94 clasifican el suelo en:
  - Suelo Urbano
  - Suelo Apto para urbanizar
  - Suelo No urbanizable
  - Sistemas generales
- Desde la aprobación de las NNSS 94 se han aprobado diversos planes de desarrollo.
- En cuanto al desarrollo del planeamiento, destaca el aumento del uso agrícola en los alrededores del río Tajo y el crecimiento del núcleo urbano y del sector S 05 R La Alarilla en los años 2000.
- En cuanto a los usos industriales en el municipio, se encuentra un único sector (S 04 I), sin desarrollar, el cual cuenta con una única parcela ocupada.
- En cuanto al planeamiento de los municipios en el eje de la A-3:
  - Todos los municipios cuentan con suelos de uso industrial.
  - El suelo industrial de Rivas – Vaciamadrid se encuentra consolidado.
  - En Arganda del Rey destaca el sector UE-141 Gallina Blanca, pendiente de aprobación (aplazado).
  - En Perales de Tajuña y Villarejo de Salvanes el uso industrial está consolidado.
  - En Estremera se plantean tres sectores de uso industrial cuyo desarrollo no se ha iniciado (urbanizable no sectorizado).
  - La propuesta de PS en Fuentidueña de Tajo supondría un aumento del 9,25% del suelo industrial en el eje de la A-3.
  - El total de los suelos destinados a uso industrial clasificados como SUZS y SUZNS sin desarrollar en el corredor de la A-3 suponen un 58% del suelo de dicho uso en el ámbito, en total, aproximadamente 872 ha de suelo a desarrollar.
  - En la provincia vecina de Cuenca también existe suelo de uso industrial finalista disponible.
- El sector propuesto se localiza en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común.

#### 4.4 Propuesta de Avance

- Se justifica la conveniencia de la implantación del uso industrial logístico en el Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid de 2010. A fecha de redacción del presente informe, dicho plan no está aprobado.

- La viabilidad de la operación se apoya en la disponibilidad de prácticamente el 90% de la superficie delimitada por parte de la entidad privada gestora.
- La propuesta se ubica en el margen de la autopista A-3 en suelo clasificado como Apto para Urbanizar o Urbanizable no Sectorizado según la DT 1.
- El Avance no presenta la ordenación pormenorizada, pero establece condiciones particulares para su desarrollo.
- El sector no cede redes generales en virtud del art. 36.5 LSCM. Se establecen zonas verdes vinculantes que engloban Hábitats Naturales de Interés Comunitario.

#### 4.5 Sobre el Contenido del Avance

- Se deberán de tener en cuenta las determinaciones establecidas en el planeamiento de desarrollo y modificaciones que se hayan tramitado y aprobado definitivamente desde la publicación del Avance.
- Se deberá de actualizar en materia de patrimonio cultural a la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- El documento deberá de realizar una reflexión sobre las razones por las que otros desarrollos en el eje logístico propuesto no se han desarrollado, a efectos de poder justificar, en su caso, la propuesta de sectorización.
- Cabría estudiar la posibilidad de implantación del polígono al sur del municipio, con la ventaja de proximidad al sector ya calificado en el municipio de Fuentidueña de Tajo, y otros tres sectores también calificados en el municipio vecino de Estremera. La proximidad de todos ellos podría colaborar no sólo en el desarrollo de los sectores, sino en la optimización de los costes de urbanización.
- Desde el anuncio de la licitación de la redacción del Proyecto de Alcance Regional Fase I del Plan de Infraestructuras Logísticas de la Comunidad de Madrid en 2010, no se ha producido ningún otro avance, por lo que se deberá de valorar su mención como argumento que sustente la propuesta.
- La propuesta del Plan de Sectorización deberá cumplir con lo establecido en la Sección 2º - Planes de Sectorización del Capítulo III – Planeamiento Urbanístico del Título II de la LSCM. En fases posteriores de la tramitación, el documento deberá de cumplir lo establecido en el art. 45.2 d) de la LSCM, tramitándose conjuntamente con el Plan Parcial que establezca las determinaciones pormenorizadas.
- Se deberán de cuantificar las alternativas de ordenación a fin de poder establecer comparaciones entre las mismas.

### 5. **Conclusiones del Informe de Impacto Territorial**

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

1. Deberán de tenerse en cuenta todas las cuestiones manifestadas en el Documento de Alcance. (Ver: Documento de Alcance e Informes Sectoriales emitidos)
2. Con carácter general se deben revisar y corregir las citas normativas y ajustar a la legislación vigente.
3. Con carácter general, deben actualizarse las previsiones y análisis realizados en el Avance considerando los últimos datos estadísticos disponibles.
4. En la siguiente fase de tramitación del PS se debe incluir en el documento técnico un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las administraciones públicas y público relacionados y, en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.
5. Según lo dispuesto en el Anexo IV de la LEA, en las próximas fases de tramitación del PS debe aportarse "Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida”.

6. Se deberá de tener en cuenta las observaciones realizadas a lo largo del documento y recogidas en el apartado [4.5 Sobre el Contenido del Avance](#).

En cuanto al contenido sustantivo del Plan, su análisis y valoración se realizará posteriormente cuando, en su caso, se aporte el expediente completo a la Dirección General de Urbanismo a efectos de su aprobación definitiva, junto con los informes sectoriales emitidos, conforme a las competencias establecidas en la LSCM.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del “Avance del Plan de Sectorización para Plataforma Logística en Fuentidueña de Tajo”. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la LEA, y del artículo 56 de la LSCM.

De cara a las siguientes fases de tramitación del PS, se advierte la pertinencia de tener en consideración las indicaciones en cuanto a la elaboración documental, formalización y presentación del mismo, recogidas en el siguiente documento elaborado por la Dirección General de Urbanismo: [Documentos y tramitación de Planeamiento | Comunidad de Madrid](#).

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

## ANEXO I: ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

### 1. Economía y trabajo en Fuentidueña de Tajo

El documento de Avance del Plan de Sectorización de Fuentidueña de Tajo, expone:

*“La integración del nuevo polígono dentro de la red autonómica, con proyección nacional e internacional, redundará además en el refuerzo de la economía del propio Municipio de Fuentidueña, permitirá la captación de nuevas empresas y permitirá generar puestos de trabajo que pueden contribuir a fijar la población”.*

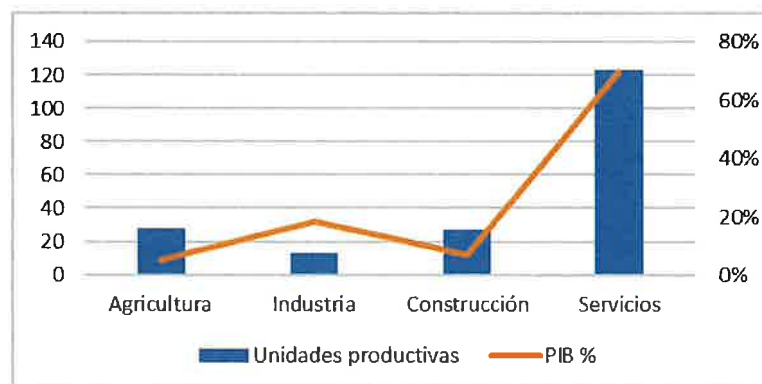
Por ello, es pertinente analizar la estructura económica y el mercado laboral del municipio, atendiendo a los datos del Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE), del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (en adelante IECM) y del Atlas de la Movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid.

El análisis por sectores de actividad de las unidades productivas y el Producto Interior Bruto (PIB) muestra la importancia notable del sector servicios en Fuentidueña de Tajo, ya que congrega el número más alto de unidades productivas y más del 69 % del PIB procede de dicho sector. Esto supone que el resto de sectores representan el 30,47 % del PIB y el 35,60 % de las unidades productivas.

Sectores	Unidades Productivas <sup>14</sup>	PIB
Agricultura y ganadería	28	5,19 %
Minería, industria y energía	13	18,40 %
Construcción	27	6,88 %
Servicios	123	69,53 %

Datos macroeconómicos por sectores en Fuentidueña de Tajo en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM



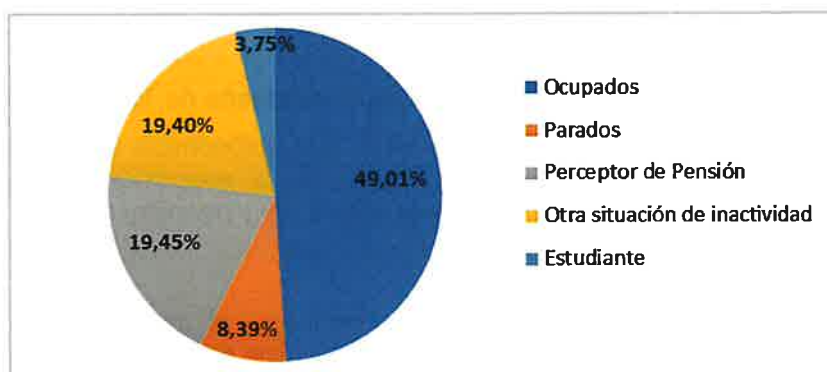
Análisis comparado del tejido empresarial y PIB por sectores en Fuentidueña de Tajo

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

Respecto a la población en edad laboral, según los últimos datos disponibles del Censo de Población Anual, de 2023, la población censada de 16 y más años en Fuentidueña de Tajo es de 1.918 personas, de las cuales, 947 son hombres y 971 son mujeres. Por tanto, el 49,37 % de la población de 16 y más años son hombres y el 50,63 % son mujeres. Esto supone una diferencia entre sexos del 1,25 %.

<sup>14</sup> La variable "unidad productiva" es la unidad básica en el espacio generadora de actividad económica, coincidiendo en la mayoría de los casos con el establecimiento.

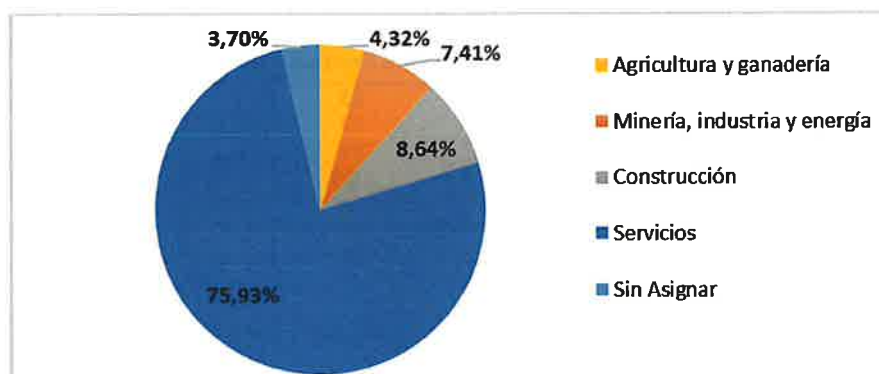
Dentro de este colectivo, el 49,01 % están ocupados, el 19,45 % percibe una pensión, el 3,75 % son estudiantes, el 19,40 % se encuentran en otra situación de inactividad y el 8,39 % están parados. Por tanto, más de la mitad de la población mayor de 16 años no está ocupada.



Clasificación de la población de más de 15 años de Fuentidueña de Tajo en 2023

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

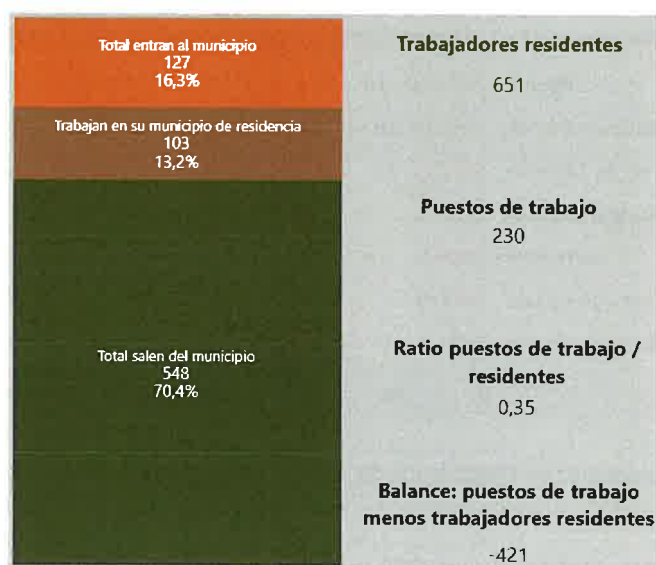
Por sectores, los parados de Fuentidueña de Tajo pertenecen mayoritariamente al sector servicios que representa al 75,93 % de los mismos. Un 8,64 % de los parados pertenece a la construcción, un 7,41 % pertenece a la minería, industria y energía, un 4,32 % a la agricultura y ganadería y un 3,70 % no tiene un sector de actividad diferenciado.



Paro registrado por sectores de actividad de Fuentidueña de Tajo en 2024

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM

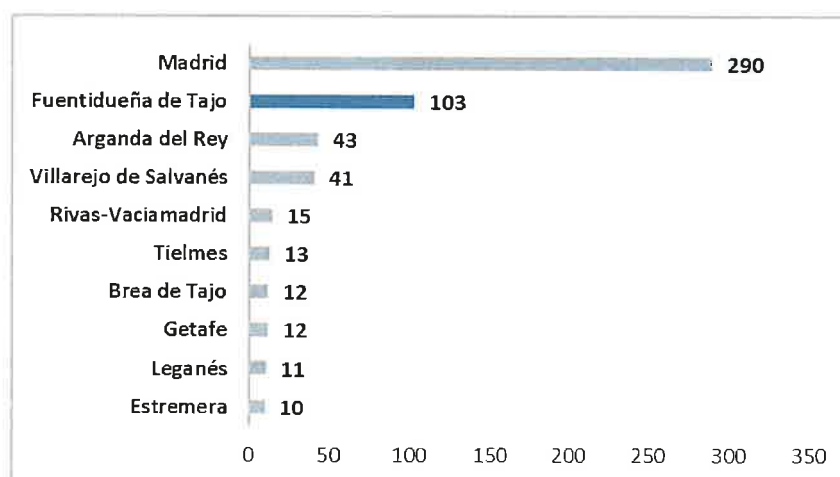
Atendiendo a los datos del Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024, en Fuentidueña de Tajo hay 651 trabajadores residentes y 230 puestos de trabajo. Por ello, el balance entre los puestos de trabajo y los trabajadores residentes es negativo, con un déficit de 421 puestos. No obstante, como refleja la siguiente tabla, hasta 548 residentes de Fuentidueña de Tajo salen del municipio para realizar su trabajo.



Trabajadores y puestos de trabajo de Fuentidueña de Tajo

Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo

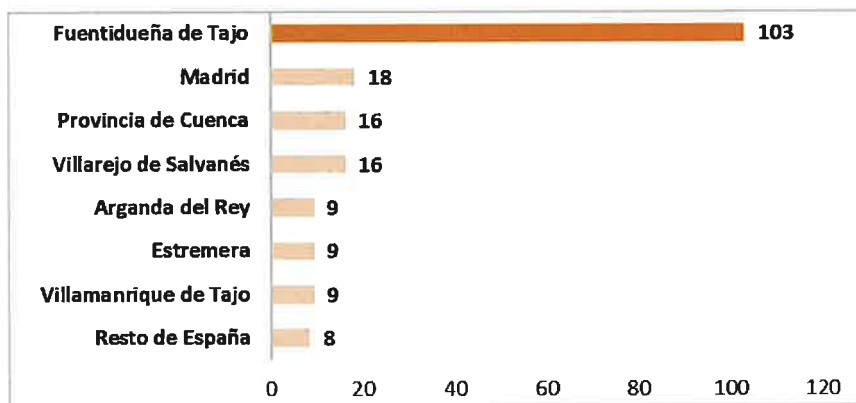
En Fuentidueña de Tajo tan solo trabajan 103 residentes, pues la mayoría de los vecinos del municipio, hasta 290, trabajan en Madrid. Entre los municipios receptores de trabajadores de Fuentidueña de Tajo también se encuentran Arganda del Rey, Villarejo de Salvanés, Rivas-Vaciamadrid y Tielmes, donde trabajan 43, 41, 15 y 13 residentes, respectivamente.

Residentes en Fuentidueña de Tajo según su municipio de trabajo<sup>15</sup>

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

Por el contrario, destaca que trabajan en el municipio 127 personas que residen en otro municipio, lo que supone que el 55,22 % de los puestos de trabajo de Fuentidueña de Tajo son ocupados por residentes de otros municipios, principalmente de Madrid, y de otras provincias, principalmente de Cuenca.

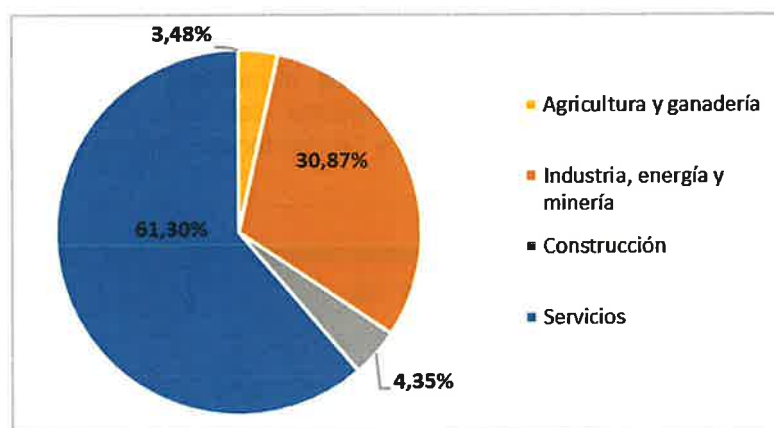
<sup>15</sup> El gráfico refleja los municipios en los que trabajan más de 9 residentes. Para más información consultar: [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)



Trabajadores en Fuentidueña de Tajo según su municipio de residencia<sup>16</sup>

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

Como muestra el siguiente gráfico, de los 230 puestos de trabajo de Fuentidueña de Tajo, el 61,30 % corresponden al sector servicios, el 30,87 % a industria, energía y minería, el 4,35 % a construcción y un 3,48 % a agricultura y ganadería.



Puestos de trabajo en Fuentidueña de Tajo por sector económico

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

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

## 2. Datos comparados del municipio con su contexto territorial

Para ayudar a la comprensión de la realidad socioeconómica de Fuentidueña de Tajo es pertinente realizar una comparativa con sus municipios limítrofes y con municipios que, pese a no ser colindantes, formarían parte del corredor territorial vertebrado por la Autovía A-3 al que se hace alusión en el Avance y en el que, según dicho documento, se integra Fuentidueña de Tajo.

De este modo, son municipios colindantes de Fuentidueña de Tajo: Estremera, Valdaracete, Villamanrique de Tajo y Villarejo de Salvanés, a los que se suman Santa Cruz de la Zarza, municipio de la provincia de Toledo, y Zarza de Tajo, municipio de la provincia de Cuenca.

Pese a que en el documento de Avance no se indica qué municipios integran el corredor territorial vertebrado por la Autovía A-3, se considera oportuno incorporar en este análisis comparado municipios vertebrados por la Autovía A-3 que podrían formar parte de dicho corredor y que no

<sup>16</sup> El gráfico refleja los municipios en los que residen más de 7 trabajadores de Fuentidueña de Tajo. Para más información consultar: [Atlas de la movilidad residencia-trabajo de la Comunidad de Madrid](#)

colindan con Fuentidueña de Tajo, como son Arganda del Rey, Perales de Tajuña y Rivas-Vaciamadrid. Además, se tendrán en cuenta Belinchón y Tarancón, municipios de la provincia de Cuenca, debido a la relevancia en la ocupación de suelo industrial en estos municipios vertebrados por la Autovía A-3.

Así, es pertinente comenzar la comparativa analizando el PIB por sectores económicos en cada municipio. A este respecto, cabe señalar que todos los municipios, salvo Villarejo de Salvanés, centran su estructura económica en los servicios y, entre ellos, destacan Estremera y Rivas-Vaciamadrid cuyo sector servicios representa el 88,71 % y el 80,07 % del PIB, respectivamente. Tras ellos, se sitúa Fuentidueña de Tajo, donde el sector servicios supone el 69,53 % del PIB.

Municipio / Zona	Agricultura y ganadería	Industria, Energía y Minería	Construcción	Servicios
<b>Fuentidueña de Tajo</b>	<b>5,19%</b>	<b>18,40%</b>	<b>6,88%</b>	<b>69,53%</b>
Estremera	3,01%	4,76%	3,52%	88,71%
Valdaracete	12,79%	19,22%	5,64%	62,35%
Villamanrique de Tajo	11,17%	10,77%	9,07%	68,99%
Villarejo de Salvanés	1,67%	46,18%	9,34%	42,81%
Perales de Tajuña	1,11%	22,91%	13,71%	62,27%
Arganda del Rey	0,11%	33,30%	9,48%	57,11%
Rivas-Vaciamadrid	0,29%	8,33%	11,31%	80,07%

Porcentaje del PIB por sector de actividad en los municipios comparados de la Comunidad de Madrid

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM<sup>17</sup>

Por su parte, Villarejo de Salvanés centra su estructura económica en la industria, que representa el 46,18 % del PIB. Este sector también es especialmente significativo en Arganda del Rey, Perales de Tajuña, Valdaracete y Fuentidueña de Tajo donde representa el 33,30 %, el 22,91 %, el 19,22 % y el 18,40 % del PIB, respectivamente, lo que le erige como el segundo sector más importante de estas estructuras económicas.

Sin embargo, en Rivas-Vaciamadrid el segundo sector más importante es la construcción, que supone el 11,31 % del PIB, y en Villamanrique de Tajo la agricultura, que representa el 11,71 % del PIB. Estos sectores económicos representan, respectivamente, el 6,88 % y el 5,19 % del PIB de Fuentidueña de Tajo.

A partir de estos datos, cabe señalar que Fuentidueña de Tajo es el tercer municipio en el que la agricultura tiene más importancia, y el sexto municipio en el que la construcción es más relevante.

La relevancia de los distintos sectores económicos en cada municipio también puede analizarse con la comparativa de los puestos de trabajo por municipio y sector. Así, los datos del Atlas de la movilidad residencia – trabajo de la Comunidad de Madrid de 2024 muestran que el sector servicios agrupa el mayor número de puestos de trabajo en todos los municipios salvo en Villarejo de Salvanés. Entre ellos, destacan Rivas-Vaciamadrid y Arganda del Rey, con 16.294 y 12.584 puestos en el sector servicios, respectivamente.

Fuentidueña de Tajo, por su parte, cuenta con 141 puestos en el sector servicios. Por el contrario, en Villarejo de Salvanés destaca el número de puestos en el sector industrial que casi duplica a los puestos en el sector servicios, 996 puestos frente a 581.

<sup>17</sup> No se han analizado los municipios de Toledo y Cuenca porque no existen datos comparables.

Municipio / Zona	Agricultura y ganadería	Industria, Energía y Minería	Construcción	Servicios
<b>Fuentidueña de Tajo</b>	8	71	10	141
Estremera	5	13	31	1.020
Valdaracete	0	0	1	21
Villamanrique de Tajo	0	0	8	52
Villarejo de Salvanés	8	996	185	581
Perales de Tajuña	1	35	53	241
Arganda del Rey	0	6.931	2.599	12.584
Rivas-Vaciamadrid	15	1.713	2.457	16.294

Puestos de trabajo por sector de actividad en los municipios comparados de la Comunidad de Madrid

Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo <sup>18</sup>

Por otro lado, la comparativa del tejido empresarial de estos municipios muestra diferencias notables entre los municipios vertebrados por la Autovía A-3 y el resto de municipios, pues cuentan con los tejidos empresariales de mayor magnitud. En este sentido, destacan Rivas-Vaciamadrid, con 6.676 empresas, y Arganda del Rey, con 4.090. Además, entre los municipios colindantes, el mayor tejido empresarial se encuentra en Villarejo de Salvanés, un municipio que además se integra entre los municipios vertebrados por la Autovía A-3.

No obstante, Santa Cruz de la Zarza, con 294 empresas, supera a algunos de los municipios vertebrados por la A-3. Así, es destacable que Belinchón, con 13 empresas, sea el segundo municipio con menor tejido empresarial pese a estar vertebrado por dicha autovía, pues únicamente supera a Zarza de Tajo, cuyo tejido empresarial se compone de 10 empresas.

Por su parte, Fuentidueña de Tajo cuenta con 133 empresas, lo que le sitúa como el segundo municipio con menor tejido empresarial entre los vertebrados por la A-3. Además, de los doce municipios comparados, es el séptimo municipio con mayor número de empresas.

Municipio	Empresas
<b>Fuentidueña de Tajo</b>	<b>133</b>
Estremera	68
Valdaracete	27
Villamanrique de Tajo	30
Villarejo de Salvanés	379
Perales de Tajuña	193
Arganda del Rey	4.090
Rivas-Vaciamadrid	6.676
Santa Cruz de la Zarza	294
Belinchón	13
Tarancón	984
Zarza de Tajo	10

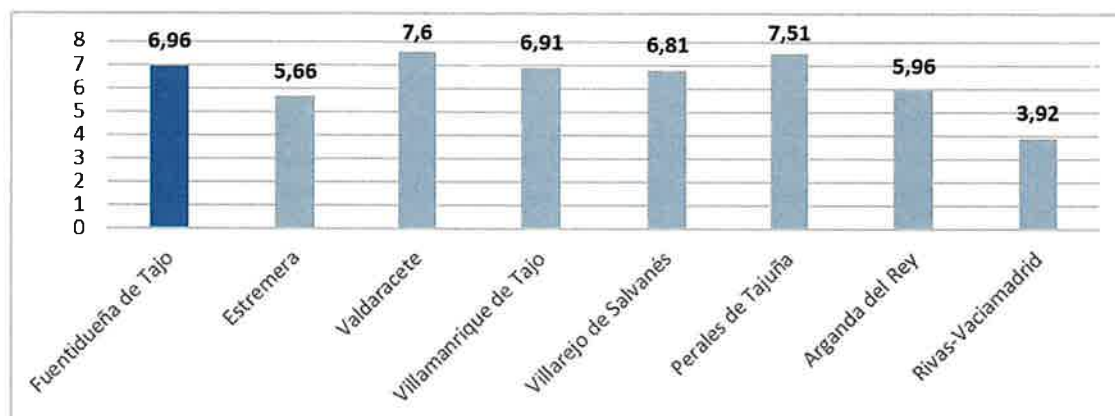
Número de empresas en Fuentidueña de Tajo y los municipios comparados

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE

A diferencia de los datos sobre tejido empresarial, la comparativa sobre desempleo no refleja diferencias significativas entre los municipios vertebrados por la Autovía A-3 y el resto de municipios. Así, según los datos del IECM, Fuentidueña de Tajo, con 6,96 parados por cada 100 habitantes,

<sup>18</sup> No se han analizado los municipios de Toledo y Cuenca porque no existen datos comparables.

destaca por el ser el tercer municipio con más paro registrado, pues solo es superado por Valdaracete, con 7,6, y Perales de Tajuña, con 7,51. Por el contrario, Rivas-Vaciamadrid, Estremera y Arganda del Rey son los municipios con menos paro registrado; 3,92, 5,66 y 5,96 parados por cada 100 habitantes, respectivamente.



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

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del IECM<sup>19</sup>

Finalmente, es oportuno analizar los datos de renta bruta media per cápita y renta bruta media por hogar del INE. Estas variables ofrecen información sobre el nivel de riqueza en los diferentes municipios, teniendo presente la renta media de la Comunidad de Madrid.

Como se observa en la siguiente tabla, es llamativo que todos los municipios analizados salvo Rivas-Vaciamadrid, que cuenta con una renta bruta media per cápita de 23.467 € y una renta bruta media por hogar de 69.379 €, presentan niveles de renta inferiores a la media de la Comunidad de Madrid. Entre ellos destacan Villamanrique de Tajo y Santa Cruz de la Zarza, ya que son los municipios con menores niveles de renta bruta per cápita, 13.962 € y 13.739 € per cápita respectivamente.

Igualmente, los municipios con menores niveles de renta bruta por hogar son Villamanrique de Tajo y Zarza de Tajo, con 32.389 € y 28.117 € por hogar, respectivamente. Por el contrario, los municipios con mayores niveles de renta bruta per cápita y renta bruta por hogar son Rivas-Vaciamadrid, con 23.467 € per cápita y 69.379 € por hogar, y Arganda del Rey, con 16.823 € per cápita y 48.600 € por hogar.

Estos datos permiten concluir que los municipios vertebrados por la Autovía A-3 cuentan con mayores niveles de renta que el resto de municipios. No obstante, hay que destacar la excepcionalidad de Valdaracete, cuya renta media per cápita asciende a 16.204 €.

Fuentidueña de Tajo, por su parte, destaca por ser el municipio con menor nivel de renta entre los municipios vertebrados por la Autovía A-3, pues su renta bruta media per cápita alcanza los 14.629 € y su renta bruta media por hogar se sitúa en 36.541 €. Esto supone que Fuentidueña es el octavo municipio con mayores niveles de renta bruta per cápita y renta bruta por hogar de todos los municipios analizados.

Municipio	Renta bruta media per cápita	Renta bruta media por hogar
Comunidad de Madrid	23.159	62.303
<b>Fuentidueña de Tajo</b>	<b>14.629</b>	<b>36.541</b>
Estremera	14.054	35.974
Valdaracete	16.204	39.176
Villamanrique de Tajo	13.962	32.389
Villarejo de Salvanés	14.972	40.720

<sup>19</sup> No se han analizado los municipios de Toledo y Cuenca porque no existen datos comparables.

Perales de Tajuña	15.100	40.067
Arganda del Rey	16.823	48.600
Rivas-Vaciamadrid	23.467	69.379
Santa Cruz de la Zarza	13.739	33.080
Belinchón	15.538	39.884
Tarancón	14.630	39.186
Zarza de Tajo	14.350	28.117

Renta bruta per cápita y renta bruta por hogar de Fuentidueña de Tajo y los municipios comparados

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística

### 3. Análisis del sector logístico

Tras el análisis socioeconómico general de Fuentidueña de Tajo, sus municipios colindantes y los municipios que, en su caso, podrían formar parte del corredor territorial vertebrado por la Autovía A-3 al que se hace alusión en el Avance, es oportuno llevar a cabo un análisis específico del sector logístico en estos municipios, ya que el Avance indica:

*“La justificación de la redacción del presente Plan de Sectorización se apoya en la necesidad de contar con productos logísticos diversificados, bien comunicados, conectados con la red logística regional con proyección nacional e internacional”.*

Históricamente, la logística ha estado integrada en la Sección H “Transporte y almacenamiento” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), abarcando transporte, almacenamiento y actividades anexas. En la CNAE-2009, estas funciones se encontraban dispersas, lo que dificultaba la medición precisa del peso del sector en los territorios. Aunque los datos del Atlas de Movilidad (2024) se basan en la clasificación CNAE-2009, es relevante señalar que la entrada en vigor de la CNAE-2025 introduce un cambio cualitativo mediante la creación de la clase 52.25 – Actividades de servicios logísticos. Esta novedad no afecta a las cifras actuales, pero anticipa una mejora en la visibilidad estadística del sector, lo que será clave para futuros análisis del polígono logístico de Fuentidueña y su área de influencia. Gracias a esta nueva categoría, será posible evaluar con mayor exactitud la concentración y especialización de actividades logísticas en los municipios colindantes y a lo largo del eje de la A-3, donde la conectividad y la disponibilidad de suelo industrial favorecen la implantación de operadores.

El análisis de los puestos de trabajo en la Sección H de la CNAE muestra como Rivas-Vaciamadrid y Arganda del Rey son los municipios con más puestos de trabajo en el sector logístico, 1.056 y 752, respectivamente. No obstante, éstos también son los municipios con más puestos de trabajo totales. Por ello, es más interesante analizar el porcentaje que representan los puestos de trabajo de la Sección H con respecto al total de puestos de trabajo en cada municipio.

Municipio / Zona	Puestos de trabajo H	Total puestos de trabajo	% Puestos de trabajo H
<b>Fuentidueña de Tajo</b>	<b>36</b>	<b>230</b>	<b>15,65 %</b>
Estremera	114	1.069	10,66 %
Valdaracete	0	22	0,00 %
Villamanrique de Tajo	21	60	35,00 %
Villarejo de Salvanes	60	1.770	3,39 %
Perales de Tajuña	0	330	0,00 %
Arganda del Rey	752	22.114	3,40 %
Rivas-Vaciamadrid	1.056	20.479	5,16 %

Puestos de trabajo por sector de actividad en los municipios comparados de la Comunidad de Madrid

Fuente: Atlas de Movilidad residencia – trabajo<sup>20</sup>

<sup>20</sup> No se han analizado los municipios de Toledo y Cuenca porque no existen datos comparables.

De este modo, de los 230 puestos de trabajo de Fuentidueña de Tajo, 36 pertenecen a la Sección H. Esto supone que el 15,65 % de los puestos de trabajo del municipio se integran en el sector logístico. Por tanto, Fuentidueña de Tajo es el segundo municipio en el que los puestos de la Sección H tienen mayor relevancia.

Así, es llamativo que el municipio en el que más peso tienen los puestos de la Sección H sea Villamanrique de Tajo, un municipio no vertebrado por la Autovía A-3, en el que estos puestos representan el 35,00 %. Por el contrario, en Rivas, Arganda y Villarejo de Salvanés representan el 5,16 %, 3,40 % y 3,39 %, y en Perales de Tajuña ni siquiera hay puestos en esta Sección, pese a ser municipios que formarían parte del corredor territorial vertebrado por la Autovía A-3 al que se hace alusión en el Avance.

### **Movilidad laboral: origen y destino de trabajadores**

En Fuentidueña de Tajo, la estructura laboral en la Sección H de la CNAE muestra una fuerte dependencia externa, solo el 3,77% de los residentes trabajan en el municipio, mientras que el 64,15% se desplaza fuera, principalmente hacia Madrid. Además, un 32,08% de los puestos locales son ocupados por personas que vienen de otros municipios, lo que indica que la oferta laboral no logra captar a la población residente de Fuentidueña.

En el extremo opuesto, Valdaracete y Perales de Tajuña presentan un 0% de residentes trabajando en el municipio y un 100% de salida, lo que evidencia ausencia total de empleo local en la sección H. Por otro lado, Estremera destaca por atraer un 80% de trabajadores externos, aunque solo retiene al 1,43% de sus residentes. Villarejo de Salvanés es el que mejor retiene población (13,66%), mientras que Arganda del Rey y Rivas Vaciamadrid muestran dinámicas más equilibradas, aunque siguen expulsando más del 63% de sus residentes trabajadores en la Sección H.

Municipio	Vienen de fuera	Viven & Trabajan	Se van Fuera
Fuentidueña de Tajo	32,08%	3,77%	64,15%
Estremera	80,00%	1,43%	18,57%
Perales de Tajuña	0,00%	0,00%	100,00%
Valdaracete	0,00%	0,00%	100,00%
Villamanrique de Tajo	53,85%	0,00%	46,15%
Villarejo de Salvanés	23,60%	13,66%	62,73%
Arganda del Rey	26,22%	10,57%	63,21%
Rivas Vaciamadrid	24,52%	4,28%	71,20%

Movilidad laboral en municipios de la Sección H (CNAE 2009): origen y destino de trabajadores

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

### **Procedencia de trabajadores que vienen de fuera**

En Fuentidueña, la procedencia de los trabajadores externos está muy concentrada. Por un lado, el 47,06% provienen del municipio de Madrid y el 41,18% de otras zonas estadísticas<sup>21</sup>, mientras que, por otro lado, solo el 11,76% llegan desde la misma zona estadística. Esto indica que la conexión con Madrid es determinante para la actividad laboral local, y que la integración con su zona estadística en esta sección laboral es baja.

En contraste, Villamanrique de Tajo y Estremera presentan porcentajes muy altos desde otras zonas (76,19% y 72,32%, respectivamente), lo que sugiere que su actividad laboral depende más de otras

<sup>21</sup> Atendiendo a los criterios establecidos por Eurostat, el IECM constituyó un sistema de unidades administrativas locales compatibles con la Nomenclatura Común de Unidades Territoriales Estadísticas (en inglés, NUTS) reguladas por el Reglamento (CE) nº1059/2003 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de mayo de 2003. Así, siguiendo las directrices de Eurostat, el IECM estableció una subdivisión de la Comunidad de Madrid por áreas estadísticas a la que denominó "Zonificación estadística NUTS 4", que actualmente se denomina "Zonificación estadística". Entre dichas áreas estadísticas se encuentra la zona Sudeste Comunidad a la que pertenece Fuentidueña de Tajo.

zonas que de Madrid. Rivas Vaciamadrid y Arganda del Rey muestran un patrón inverso, con fuerte atracción desde Madrid (34,71% y 31,53%) y cierta integración comarcal. Valdaracete y Perales de Tajuña son casos extremos sin entrada de trabajadores externos.

Municipio	Vienen de Fuera		
	Otra Zona Estadística	Municipio de Madrid	Misma Zona Estadística
Fuentidueña de Tajo	41,18%	47,06%	11,76%
Estremera	72,32%	24,11%	3,57%
Perales de Tajuña	0,00%	0,00%	0,00%
Valdaracete	0,00%	0,00%	0,00%
Villamanrique de Tajo	76,19%	9,52%	14,29%
Villarejo de Salvanés	71,05%	18,42%	10,53%
Arganda del Rey	52,80%	31,53%	15,67%
Rivas Vaciamadrid	53,62%	34,71%	11,68%

Procedencia de trabajadores que vienen de fuera por municipio (Sección H CNAE 2009)  
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Movilidad residencia – trabajo

### **Destino de trabajadores que se desplazan fuera**

En Fuentidueña, el 70,59% de los residentes que trabajan en la Sección H de la CNAE fuera del municipio lo hacen en Madrid, seguido por 17,65% en otras zonas estadísticas y 11,76% en la misma zona. Este dato refuerza la idea de una dependencia casi exclusiva de la capital como centro laboral. La baja movilidad hacia la misma zona estadística indica que no existe un mercado laboral en su territorio consolidado, lo que incrementa los desplazamientos largos.

Por otro lado, Villamanrique de Tajo y Valdaracete presentan cifras aún más extremas, con más del 75% de salida hacia Madrid, mientras que Villarejo de Salvanés muestra mayor diversificación (56,44% Madrid y 39,60% otras zonas). Arganda del Rey y Rivas Vaciamadrid también concentran la salida hacia Madrid, con porcentajes en tono al 60-77%, pero con algo más de movilidad interna. Estremera destaca por su elevada proporción hacia otras zonas (26,92%), lo que sugiere vínculos laborales más dispersos.

Municipio	Se van Fuera		
	Misma Zona Estadística	Municipio de Madrid	Otra Zona Estadística
Fuentidueña de Tajo	11,76%	70,59%	17,65%
Estremera	3,85%	69,23%	26,92%
Perales de Tajuña	5,88%	61,76%	32,35%
Valdaracete	12,50%	75,00%	12,50%
Villamanrique de Tajo	0,00%	77,88%	22,22%
Villarejo de Salvanés	3,96%	56,44%	39,60%
Arganda del Rey	19,50%	59,60%	20,90%
Rivas Vaciamadrid	12,49%	76,94%	10,57%

Destino de trabajadores que se desplazan fuera por municipio (Sección H CNAE 2009)

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

## ANEXO II: INFORMES SECTORIALES

Organismo	Enlace	CSV	Fecha
Área de planificación y gestión de residuos	Ver <b>Anexo II.1 Área de planificación y gestión de residuos</b>		02/01/2024
Área de vías pecuarias	<a href="#">CSV - Comunidad de Madrid</a>	092617039053501 1268316	01/12/2023
Consortio regional de transportes. Área de estudios y planificación	<a href="#">CSV - Comunidad de Madrid</a>	101840410980435 4959717	29/01/2025
Demarcación de carreteras del estado en Madrid. Ministerio de Fomento.	<a href="#">Verificación documental mediante CSV - MITMA</a>	MFOM02S2EA31 D6642D73E572BF 55	17/11/2023
DG Descarbonización. Área de instalaciones eléctricas			No contesta
DG Patrimonio Cultural	<a href="#">CSV - Comunidad de Madrid</a>	089014723730920 9999956	30/10/2023
DG Promoción económica. Área de minas e instalaciones de seguridad			No contesta
DG Protección civil	<a href="#">CSV - Comunidad de Madrid</a>	120294417438364 7769942	03/11/2023
DG Carreteras	<a href="#">CSV - Comunidad de Madrid</a>	123969861279309 2556851	21/12/2023
DG de calidad y evaluación ambiental. Ministerio de transición ecológica			No contesta
DG Urbanismo	<a href="#">CSV - Comunidad de Madrid</a>	123998066611291 2355149	13/12/2023
Jefatura de Bomberos	<a href="#">CSV - Comunidad de Madrid</a>	120380831245775 2552256	07/11/2023

Ecologistas en acción			No contesta
Confederación hidrográfica del Tajo	<a href="#">Código Seguro de Verificación - Ministerio para la transición ecológica y reto demográfico</a>	MA0091C55C2A5 AECE2AA287A9E 1707130993	05/02/2024
Red Eléctrica Española, SAU	Ver <a href="#">Anexo II.2 Red Eléctrica Española, SAU</a>		08/11/2023
Servicio de Informes técnicos medioambientales	<a href="#">CSV - Comunidad de Madrid</a>	090736335409315 0757702	26/03/2024
Servicio de Sanidad Ambiental	<a href="#">CSV - Comunidad de Madrid</a>	125842879777030 9194020	22/12/2023
Canal de Isabel II	Ver <a href="#">Anexo II.3 Canal de Isabel II</a>		21/01/2025

## Anexo II.1 Área de planificación y gestión de residuos



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

Ref: 10/001976.9/24

Exp.: 26-UB2-00152.3/2023

SIA: 23/150

### CONSULTA LEY 21/2013 RELATIVA AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN PARA PLATAFORMA LOGÍSTICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE FUENTIDUEÑA DE TAJO

<b>Municipio</b>	Fuentidueña de Tajo
<b>Unidad de Origen</b>	Área de Planificación y Gestión de Residuos
<b>Unidad de Destino</b>	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Con fecha 18 de octubre de 2023 (Ref.: 30/054172.9/23) se recibió en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el documento denominado Avance del Plan de Sectorización para Plataforma Logística en el término municipal de Fuentidueña de Tajo.

Junto con el Avance del Plan de Sectorización se presenta el Documento Inicial Estratégico, redactado por C. Andrés+LL.Masiá S.L.P., con fecha agosto de 2023.

El objeto del Plan de Sectorización es el cambiar la clasificación del suelo objeto de ordenación de no urbanizable a urbanizable sectorizado. Se propone una calificación global para el espacio como suelo industrial, con ubicación de zona verde en el perímetro con carácter vinculante. Se establece el uso industrial logístico y se establecen como incompatibles el residencial y el comercial en gran superficie. Por el contrario, se consideran compatibles los usos terciarios, valorando expresamente la posible implantación de usos de apoyo y servicio del automóvil, como aparcamientos y estación de servicio, que se prevén frente a la M-230.

Asimismo, se menciona que, a través de las redes de zonas verdes, se pretende garantizar la integración y la permeabilidad de la plataforma logística con el entorno agrícola y el reconocimiento del paisaje característico a conservar. Se plantea el contribuir a mitigar los ruidos y molestias causados por la carretera y servir de remate paisajístico, además de establecer un corredor verde perimetral que se integre en el medio rural y constituya una "línea" recreativa, deportiva y estancial.

Se presenta un Estudio del Medio Físico donde se señala que no se prevé ninguna acción que derive en episodios de contaminación del suelo, siempre que se tomen las medidas oportunas en las instalaciones de la Plataforma Logística.

A la vista de la documentación aportada se realizan las siguientes consideraciones:



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

La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 61 la obligación de incluir en la tramitación de los Planes Urbanísticos un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Estos trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases. En la Fase I, se deberán definir las principales características del medio, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo, incluidos los posibles depósitos, vertidos o acumulaciones de residuos o sustancias de carácter peligroso. Así, el estudio ambiental del Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las directrices para la redacción de los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para el establecimiento del blanco ambiental de la situación preoperacional -al ser un ámbito cuyo uso previsto es el industrial-, y para la delimitación y evaluación de posibles indicios de contaminación, en su caso, se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales, o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo, el que se incluya el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

En el supuesto de que el Plan de Sectorización contenga la ordenación pormenorizada o el correspondiente Plan Parcial, este Estudio de Caracterización Analítica (Fase II), cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las mencionadas directrices, deberá contenerse también en el Informe definitivo de análisis ambiental.

Para facilitar la redacción del correspondiente Informe de caracterización se adjunta el documento de directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, preparado por esta Dirección General.

Cabe señalar asimismo que para las actividades sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, serán de aplicación las obligaciones contenidas en su artículo 3, especialmente en lo referente a la implantación y clausura de actividades potencialmente contaminantes, lo que deberá quedar expresamente contemplado en el documento que se presente.

Madrid, 2 de enero de 2024

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y  
GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SAEZ VARA JESUS

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES



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

## ESTUDIOS DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS PARA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### 0. Introducción

En cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

### 1. Ámbitos de estudio

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase. Igualmente se incluirán aquellas zonas que pudieran determinarse desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

A los efectos de estas directrices, se considerarán actividades potencialmente contaminantes de suelos las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero.

### 2. Fases de ejecución de los trabajos de caracterización

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

**Fase I:** En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo.

Así, el estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

**Fase II:** En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.



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

Para ello, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices.

Tal estudio deberá también incluirse en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos condicionados por las fichas urbanísticas del Plan General correspondiente, como se señaló anteriormente.

### 3. Contenido de los documentos que componen los trabajos de caracterización

#### 3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas (tipo de acuífero, profundidad al agua subterránea, permeabilidad, dirección de flujo, etc.). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos, sondeos, manantiales, y otros puntos de agua; usos de los mismos, etc.). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2001, 2006, 2009 y 2011). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios.

#### 3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se distinguirán:
  - Zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas;



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

- Zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y
  - Zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación, en las que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.
- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de las analíticas de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada, o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.
  - Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005); en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de las analíticas que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

#### 4. Publicaciones de consulta

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

- *"Guía para la investigación de la calidad del suelo"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid"*. De Miguel, E et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2002
- *"Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos"*. Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2004

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en el Servicio de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

**Anexo II.2 Red Eléctrica Española, SAU**

**red eléctrica**  
Una empresa de Redeía

Madrid, 08 de noviembre de 2023

**María Pilar Lara Zabía**  
Comunidad de Madrid  
Dirección General de Transición Energética  
y Economía Circular  
Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior  
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas  
C/ Alcalá, 16, 3ª Planta  
28014, Madrid

**Asunto:** Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental para el Avance del Plan de Sectorización para Plataforma Logística de Fuentidueña de Tajo, en el término municipal de Fuentidueña de Tajo, provincia de Madrid.

**Ref.:** M/L/ 23- 1909 (Telemático)

**Expdt.:** T03IL23041

**S/Ref.:** -

**S/Expdt.:** 26-UB2-00152.3/2023

Muy señores nuestros:

Como contestación a su escrito de fecha 25 de octubre del 2023 en relación con la evaluación de impacto ambiental del Plan de Sectorización referido en el asunto, les comunicamos que, según la información recibida, no resulta afectada ninguna instalación propiedad de Red Eléctrica.

En cuanto a las alternativas no seleccionadas, dado que en el estudio de impacto ambiental ya se ha optado por una de las alternativas indicadas, entendemos que no procede el análisis y estudio de las mismas por parte de Red Eléctrica.

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



Anexo: plano de situación  
BAS/LFA/cem



**Fdo.:** Elena Nogueroles Laguía  
Jefe del Departamento de Mantenimiento de Líneas

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

## Anexo II.3 Canal de Isabel II



Dirección Comercial

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

Madrid, a enero de 2025

**Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento con la tramitación definida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Avance del Plan de Sectorización para Plataforma Logística en el término municipal de Fuentidueña de Tajo (Madrid).**

**SIA: 23/130**

**Exp: 26-UB2-00152.3/2023**

**2023\_EXP\_000015577**

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II S.A.M.P.: 202300115205, por el que solicita informe en cumplimiento con la tramitación definida en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, así como de informe exigido por el *Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales* de la Comunidad de Madrid, en relación con el Avance del Plan de Sectorización para Plataforma Logística en el término municipal de Fuentidueña de Tajo (Madrid), aprobado por providencia de Alcaldía, de 9 de noviembre de 2023, y publicado en el B.O.C.M. de 6 de marzo de 2024, se informa lo siguiente:

En el caso de que transcurran más de cuatro años desde la fecha de emisión de este informe sin que se hubiera iniciado el desarrollo urbanístico de esta actuación, así como en el caso de que se produzcan hechos y/o circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a la protección del medio ambiente y que estén motivadas por el régimen de explotación de los Sistemas de Saneamiento adscritos a esta Empresa Pública, o bien se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías y edificabilidades de la actuación, los promotores, a través del Ayuntamiento, deberán solicitar a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior nuevo informe en cumplimiento del Decreto 170/1998. Canal de Isabel II, S.A., M.P. como ente gestor de los Sistemas de Saneamiento afectados, emitirá informe a la citada Consejería.

Santa Engracia, 125. 28003 Madrid  
[www.canaldeisabelsegunda.es](http://www.canaldeisabelsegunda.es)





#### Documentación puesta a disposición en la web de la Comunidad de Madrid:

- Documento de *Avance del Plan de Sectorización para Plataforma Logística en el término municipal de Fuentidueña de Tajo (Madrid)*, de fecha agosto de 2023:
  - Memoria de Información.
  - Memoria de Ordenación.
  - Anejo 2. Fichas de parcelas catastrales.
  - Planos de Información.
  - Planos de Ordenación.
- Documento Inicial Estratégico *del Plan de Sectorización para Plataforma Logística en el término municipal de Fuentidueña de Tajo (Madrid)*, de fecha agosto de 2023.

#### Antecedentes:

- *Convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuentidueña de Tajo*, de 6 de junio de 2012.
- *Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Fuentidueña de Tajo entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Fuentidueña de Tajo*, de 6 de junio de 2012.

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

- *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Fuentidueña de Tajo y del Sistema de Colectores y Emisarios de Fuentidueña de Tajo*, de fecha octubre de 2018.

#### Respecto al alcance del Avance del Plan de Sectorización para Plataforma Logística y a la nueva demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con la documentación puesta a disposición, el documento de Plan de Sectorización que se informa, propone el desarrollo de una Plataforma Logística, en un nuevo Sector, denominado S.06.I, localizado en el noroeste del término municipal de Fuentidueña de Tajo, con una extensión aproximada de 126,6 hectáreas, y a una distancia del núcleo principal del municipio de 2,5 km.

Se encuentra limitado al sur por la autovía A-3, al este por la carretera M-230 y al oeste por el límite del término municipal de Villarejo de Salvanés, quedando su límite norte definido conforme a catastro y parcialmente por un pequeño curso de agua afluente del Arroyo del Valle.





- Nueva tubería de aducción de 250 mm de diámetro y FD que dará suministro al nuevo sector, con conexión en la nueva Arteria desde Depósito de Quiebrahilos hasta el Depósito de Villarejo de Salvanés de diámetro 500 mm y FD, en un punto previo al cruce bajo la autovía A-3, a una distancia aproximada de 5,6 km del ámbito, y que discurrirá paralelamente a la autovía A-3 hasta el interior del mismo, para así alimentar un nuevo depósito de regulación de la plataforma logística.

**En cuanto a la regulación:**

- Ejecución de un nuevo depósito regulador, a situar en una zona alta del interior del Sector S.06.I, a una cota aproximada de 735 msnm y una capacidad estimada de 4.000 m<sup>3</sup>.
- Instalación de un caudalímetro en la salida del nuevo depósito regulador.

**En cuanto a la red de distribución:**

La red de distribución interior del sector partirá del nuevo depósito regulador. En cuanto a la presión de servicio de la red de distribución a ejecutar del sector, para las parcelas con cotas cercanas a la cota del depósito, se deberá definir un piso de presión presurizado, instalando un grupo de presión a la salida del depósito.

Tanto el depósito como el grupo de presión deberán ubicarse en el interior del nuevo Sector S.06.I y cumplirán las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021)*.

Una vez aprobado definitivamente el Plan de Sectorización del Sector S.06.I para Plataforma Logística de Fuentidueña de Tajo, deberá solicitarse *Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior* a través de una solicitud dirigida al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Se adjunta en el **Anexo I** un plano en el que se ubica el nuevo Sector S.06.I para Plataforma Logística y se representan el punto de conexión exterior del ámbito, así como una propuesta del trazado orientativo de la nueva aducción y la ubicación propuesta del nuevo depósito regulador, junto con el caudalímetro en la salida a la red de distribución interior del ámbito, a ejecutar por los promotores.

En el caso de que se considerase una futura incorporación de la red de distribución interior del desarrollo a la red de distribución gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., se requerirá que ésta discurra por el viario interior y/o espacios libres públicos no edificables, ser mallada, y de fundición dúctil, así como el cumplimiento de las vigentes *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II*, y si fuera el caso, tramitándose y registrándose a favor del Canal de Isabel II, S.A., M.P. las preceptivas servidumbres de paso con el objeto de que esta Empresa Pública tenga acceso a las tuberías para su correcto mantenimiento y explotación.











Centro de Estudios, Sociedad Anónima, S.P. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.741, Folio 48, Sección 6, Hoja M-518128. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 116. N.I.F. A63448267. Domicilio Social: C/ Santa Eugenia, 117, 28003 Madrid.

**ANEXO I**  
**PLANO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE ABASTECIMIENTO**

