



**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
AREA DE TRAMITACIÓN Y RESOLUCION DE PROCEDIMIENTOS**

**10-UB2-00039.6/2019  
SIA 19/039**

**INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL / DOCUMENTO DE ALCANCE**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/060185.9/19 del pasado día 25 de febrero de 2019 por el que viene a interesar informe en relación con el Plan del Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta Puente Largo en Aranjuez, en el término municipal de Aranjuez, promovido por la Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES), esta Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, formula el siguiente **documento de alcance del estudio ambiental estratégico**.

**1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN**

**1.1. Antecedentes Administrativos**

Con fecha 25 de febrero de 2019 y número de registro 10/052604.9/19 el Excmo. Ayuntamiento de Aranjuez remite a la Dirección General de Urbanismo y Suelo el documento de Avance del Plan del Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta Puente Largo en Aranjuez a los efectos de la tramitación conjunta del "Informe de Impacto Territorial" (artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y el procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado por la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Según oficio remitido a los distintos Ayuntamientos con número de registro de salida 10/205527.9/15 de fecha 23 de octubre de 2015, la Dirección General de Urbanismo y la antigua Dirección General de Medio Ambiente (ahora de Descarbonización y Transición Energética), informan de la posibilidad de tramitar de forma conjunta el Informe de Impacto Territorial (art. 56.3 de la Ley 9/2001) y el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley 21/2013), indicando que:

*"Una vez concluido el periodo de información pública, toda la documentación del avance, incluyendo las alegaciones recibidas, será remitida por el Ayuntamiento a la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá las funciones de órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 21/2013, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de Impacto Territorial."*

Tras analizar el expediente por parte de la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 mencionado, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 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 relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

Por tanto, la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite a la entonces Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta Puente Largo en Aranjuez adjuntando la documentación necesaria con fecha 4 de marzo de 2019 y nº de registro 10/060185.9/19.



En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se hace notar que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de pleno por el que se acordó someter durante un plazo de cuarenta y cinco días a información pública el documento de Avance se hizo con fecha 11 de septiembre de 2018. (BOCM nº 217)

Con fecha 13 de marzo de 2019 y nº de registro 10/020923.8/19 se comunica tanto al Ayuntamiento de Aranjuez como a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 4 de marzo de 2019, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan del Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta Puente Largo en Aranjuez.

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 Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Informe previo de análisis ambiental / Documento de alcance.

Con número 10/042278.2/19 y fecha de registro de salida de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad (ahora Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura) 3 de junio de 2019, a la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos, se remite a la Dirección General de Urbanismo y al Ayuntamiento de Aranjuez, una solicitud de documentación complementaria, la cual fue posteriormente reiterada con fecha 14 de enero de 2020 y nº de registro 10/002032.6/20

Con número 10/507232.9/20 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de 30 de diciembre de 2020, el Ayuntamiento de Aranjuez remite la información complementaria solicitada, dándose traslado de la misma al Área de Planificación y Gestión de Residuos para que emitan informe conforme a sus competencias específicas, recibándose el mismo con fecha 22 de marzo de 2021 y número de referencia 10/133624.9/21.

## 1.2. Contenido del documento sobre el que se informa

El documento sobre el que se emite este informe consta de la siguiente documentación:

- Plan de Sectorización. Noviembre 2012
  - Memoria de información y ordenación.
  - Estudio de tráfico y movilidad.
  - Memorias técnicas de los servicios urbanos.
  - Estudio de Incidencia Ambiental.
  - Anexos:
    - Ax.I. Caracterización Ambiental
    - Ax.II. Estudio de Contaminación Atmosférica
    - Ax.III. Estudio Acústico del PAU Puente Largo.
    - Ax.IV. Estudio de Caracterización del Suelo
    - Ax.V. Estudio Hidrológico y Red de saneamiento
    - Ax.VI. Proyecto de restauración (Estudio de Arbolado).
    - Ax.VII. Estudio de Arqueología.
    - Ax. VIII. Estudio de Residuos.
- Plan Parcial. Noviembre 2012.
  - Memoria Justificativa y Normas Urbanísticas
  - Documento inicial estratégico. Abril de 2018.
  - Estudio de paisaje.



- Planos.
- Documentación Complementaria. Diciembre de 2020
  - Estudio de Caracterización del Suelo.

### 1.3. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de junio de 2018 acordó someter a información pública el Avance del Plan del Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta Puente Largo en Aranjuez y el documento inicial estratégico por un plazo de cuarenta y cinco días.

La publicación del acuerdo en el BOCM nº 217 del día 11 de septiembre de 2018, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En la documentación remitida se incluye certificado del secretario municipal, de fecha 6 de febrero de 2019, donde consta el trámite de información pública y las 25 alegaciones o sugerencias recibidas, de las cuales: 16 son particulares, 4 de los diferentes grupos políticos municipales, 3 de sindicatos y 2 de Ecologistas en Acción, en su mayoría disconformes con el desarrollo del Plan de Sectorización y el Plan Parcial, considerando el desarrollo del ámbito de estudio inviable e insostenible, tanto urbanística como ambientalmente, destacando, entre otros, los siguientes motivos:

- La demanda de suelo industrial y residencial es inexistente en el término municipal, como se refleja en el “Barrio de la Montaña”, barriada de 3000 viviendas colindante al ámbito del Plan de Sectorización de Puente Largo, que es la zona con mayor desocupación residencial del término municipal Aranjuez.
- Se propone una distribución de usos (industrial, terciario y residencial) dentro del sector, incompatible entre ellos e incompatible con la demanda y realidad actual del término municipal.
- Afección al encinar de la “Casa del Cerro”, de gran estado de conservación y calificado como masa arbórea natural dentro del Catálogo de Árboles Conjuntos Arbóreos Singulares de Aranjuez, con grandes ejemplares arbóreos, algunos incluso de 120 cm de diámetro.
- Colindancia con el Parque Regional del Sureste y zona de campeo de numerosas especies de fauna, en particular de las especies de avifauna presentes en el espacio natural.
- Proximidad al ámbito de estudio de la Laguna del Soto de las Cuevas, humedal protegido por la Comunidad de Madrid por su importancia faunística y botánica.
- Afección a la vía pecuaria Vereda de Pastores, que discurre paralela al ámbito de actuación.
- Afección al patrimonio cultural existente en el ámbito de estudio, de alto valor arqueológico, donde se localizan seis yacimientos arqueológicos: Puente Largo, La Casa del Cerro, Camino de las Cárcavas/Camino de las Calderas, Soto Gordo I, Soto Gordo II y Soto Gordo III, catalogados en la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid.

Todos estos aspectos relacionados anteriormente han sido tenidos en cuenta en la elaboración del presente informe.

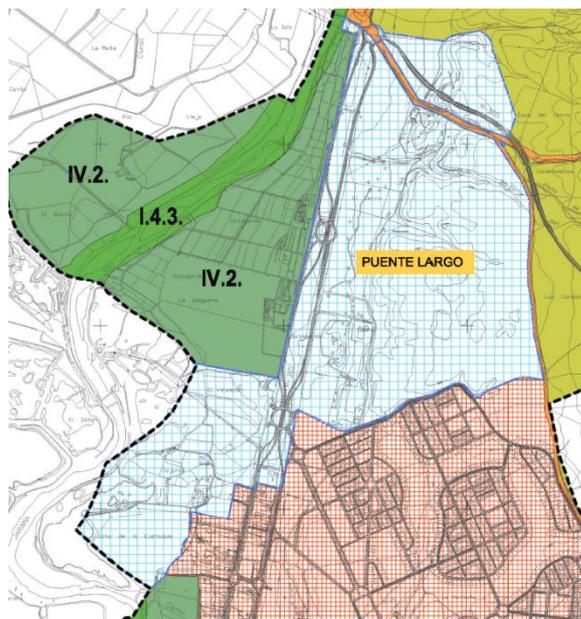
### 1.4. Descripción del ámbito

El municipio de Aranjuez, en el contexto geográfico comarcal, forma parte de la Comarca de Las Vegas e la Comunidad de Madrid y limita con los siguientes términos municipales: Titulcia, Chinchón y Colmenar de Oreja al norte; al noreste limita con la provincia de Toledo con los municipios de Ontígola y Ocaña; al este con los municipios castellano manchegos de Ciruelos y Yepes; al sur con los términos de Almonacid de Toledo, Toledo y Mocejón; al suroeste los toledanos municipios de Vilaseca de la



Sagra y Añover de Tajo; al oeste con Borix; y al noroeste con Seseña y el municipio de la Comunidad de Madrid de Ciempozuelos.

Dentro del término municipal, la planificación propuesta se localiza en la parte norte del municipio en terrenos adyacentes al puente que cruza el río Jarama y del que el ámbito de actuación urbanística ha tomado su nombre, "Puente Largo".



Así, el Sector de Puente Largo queda enmarcado al oeste por el río Jarama, al este por la vía pecuaria de La Vereda del Vadillo de Los Pastores, mientras que de norte a sur queda entre la carretera M-305 y el Sector de La Montaña, que en la actualidad ya está desarrollado.

La situación del Sector "Puente Largo", alejada del núcleo urbano de Aranjuez, ha permitido que se mantenga el carácter rural en la zona, con un encinar bien desarrollado en su zona central, característico del paisaje del ámbito, que sirve de esparcimiento para la población local.

No obstante, y según indica la documentación aportada, la localización de diversos usos de carácter extractivo en el extremo Suroccidental del sector, así como la localización de diversas construcciones de carácter industrial y de ocio a lo largo de la carretera de Madrid, ha propiciado la desarticulación de parte del paisaje y del espacio agrícola de la zona.

En cuanto a las edificaciones existentes, se han implantado instalaciones industriales, una estación de servicio, pequeños talleres, etc., en el suroeste del sector, por su proximidad a la M-305, destacando la instalación industrial de la empresa FRUEHAUF España, cuyas instalaciones son, según la documentación remitida, compatibles con la ordenación urbanística que propone este Documento de Avance.

### 1.5. Afecciones al medio y condiciones derivadas de la legislación sectorial

El desarrollo urbanístico del Plan de Sectorización de Puente Largo se halla condicionado por una serie de factores:

- **Espacios de la Red Natura 2000** con los que limita el ámbito:



- ZEC ES3110006 “Vegas, Páramos y Cuestas del Sureste”, limitando al norte y noroeste del sector.
- ZEPA ES0000142 “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”, limitando al norte del sector.
- El extremo septentrional del Sector en su confluencia con el “Puente Largo”, coincide con la delimitación con la **Zona B1 (Reserva Natural) del Parque Regional del Sureste**, coincidiendo a su vez con los espacios de la Red Natura relacionados.
- Toda la superficie del ámbito es **terreno forestal**, conforme a la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.



**Parque Regional del Sureste**

- Zonas A: De Reserva Integral
- Zonas E: Con destino Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales
- Zonas B: De Reserva Natural
- Zonas D: De Explotación Ordenada de los Recursos Naturales
- Zonas C: Degradadas a Regenerar
- Zonas G: A Ordenar por el Planeamiento Urbanístico
- Zona F: Periférica de Protección

**Terrenos forestales a escala 1:50.000**

- Forestal

**Embalses y lagunas**

- Embalses
- Lagunas

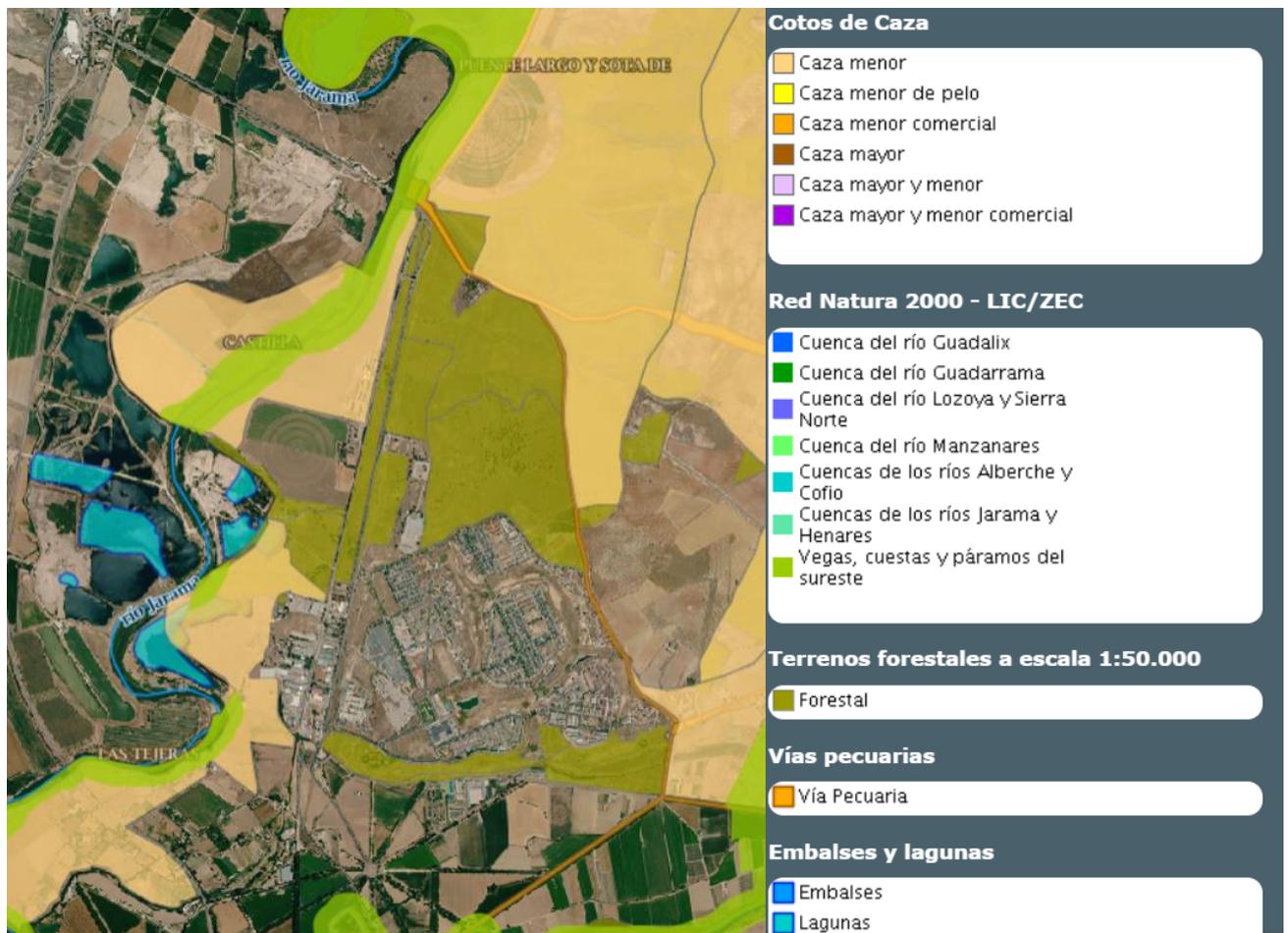
**Red hidrográfica**

- Río
- Arroyo

- **Vega fluvial del Jarama y su llanura de inundación**, así como las terrazas bajas, formando ambas el fondo de valle actual.
- Presencia de **cauces**, en particular el arroyo Bajo del Cortijo que atraviesa el sector en dirección este-oeste hasta el encuentro con la antigua carretera M-305 donde se extingue, con sus correspondientes zonas servidumbre y policía y otros pequeños arroyos
- **Hábitats de interés comunitario** (HIC) incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997, en concreto:



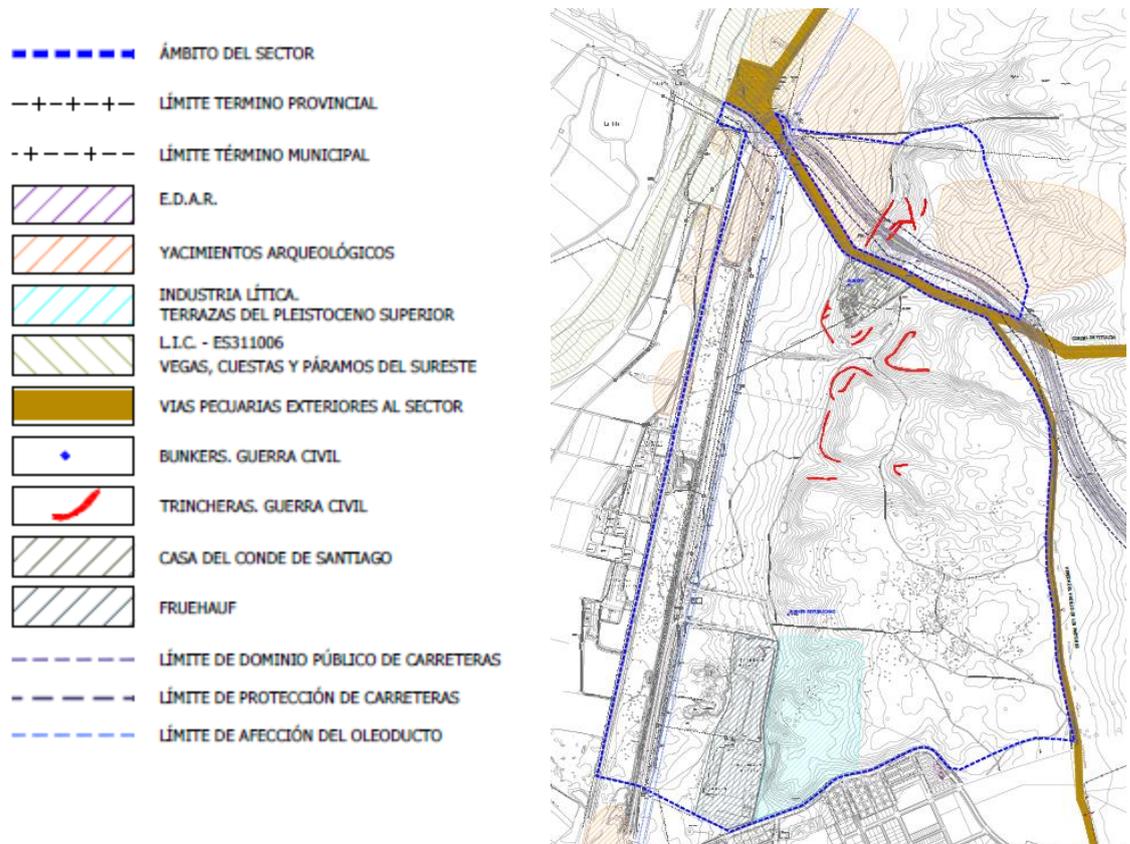
- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (HIC “5330”)
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (HIC “9340”)
- Red de **vías pecuarias**, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid. Podrían resultar afectadas las vías pecuarias del “Cordel de Titulcia o de la Senda Galiana” y la “Vereda de Vadillo de los Pastores”, que discurren de manera adyacente a los límites norte y este del ámbito del Plan de Sectorización.
- La superficie que rodea el ámbito de estudio (excepto la zona sur), pertenece a **Cotos de Caza menor**. En la Comunidad de Madrid, se corresponde con el **Coto de Puente Largo**, (matrícula M-10189) de 587 ha.



- **Suelos de clase agrológica 2 y 3**, conforme al Mapa de Capacidad Agrológica de la Comunidad de Madrid. En la mayor parte de los terrenos dominan los **suelos** catalogados en el Mapa de capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid dentro de la **clase 3**, siendo considerada esta clase como recurso natural de importancia regional. La parte suroeste del Sector (Soto de la Eustaquia) se encuentra incluida dentro de la **clase 2**, como recurso natural de importancia nacional por su elevado valor agrícola.
- **Infraestructuras lineales supramunicipales** que atraviesan el sector, paralelas a la carretera M-305: línea eléctrica, arteria de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, oleoducto Rota-Zaragoza y Almodóvar-Loeches.



- **Unidades paisajísticas** presente en el ámbito de estudio: la “Vega del Jarama y terrazas bajas” y las “Terrazas medias”, de alta y media calidad respectivamente.
- El sector Puente Largo se encuentra en una **zona considerada de alto potencial arqueológico y paleontológico**, con numerosos bienes que forman parte del patrimonio histórico: BIC incoado “Zona de Protección Arqueológica de Aranjuez”, Bienes sujetos al régimen de protección de los bienes de interés patrimonial y Yacimientos debidamente documentados, incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.



En este sentido, y respecto a las condiciones derivadas de la legislación sectorial de aplicación respecto a los diferentes aspectos ambientales a considerar, hay que resaltar la necesidad de actualizar la legislación ambiental relacionada, por la actualmente vigente, tanto en los artículos específicos de protección para cada elemento del medio, indicados en el Título III. Normas de Protección del Medio Ambiente del documento de Avance presentado como en los anexos del documento ambiental, dado que la mencionada en el Plan de Sectorización del año 2012, se encuentra actualmente derogada.

## 1.6. Propuesta de Ordenación

### 1.6.1. Planeamiento vigente

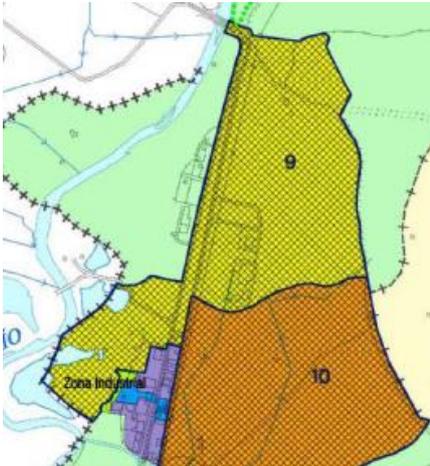
El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Aranjuez es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Acuerdo de fecha 5 de septiembre de 1996 (BOCM nº 235 de 2 de octubre de 1996) del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Este instrumento de planificación y ordenación urbana clasifica a los suelos del Sector “Puente Largo” como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS).



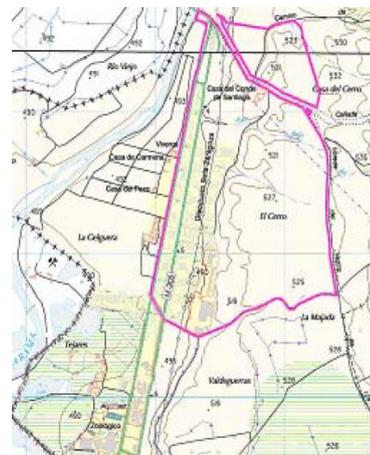
El Sector “Puente Largo” limita en toda la zona meridional con suelo urbano de uso industrial (suroeste) y con suelo urbanizable programado, que en la actualidad ya ha sido desarrollado y consiguientemente es considerado como suelo urbano (Sector de La Montaña).

En este sentido, el desarrollo del Plan de Sectorización y del Plan Parcial de “Puente Largo supondrá, según indica la documentación aportada, dar continuidad a los desarrollos urbanísticos ya consolidados como son el polígono industrial establecido a lo largo de la Avenida de Madrid y la zona residencial y terciaria de La Montaña.

Propuesta del PGOU (1996)



Propuesta del Plan de Sectorización (2012)



Tanto al oeste, norte y este del Sector los suelos que le limitan están clasificados como suelo no urbanizable de protección.

El Sector “Puente Largo” limita en el extremo más occidental con el municipio de Seseña, perteneciente a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, y la zona más oriental se encuentra en las proximidades del límite con el municipio de Colmenar de Oreja.

Ambos municipios, Seseña y Colmenar de Oreja, clasifican los suelos próximos al ámbito de estudio como Suelo No Urbanizable (de Protección y Común) respectivamente.

### 1.6.2. Objetivos del Plan de Sectorización que se propone

El Plan de Sectorización “Puente Largo” tiene como objetivo principal iniciar el desarrollo urbanístico en esta zona, formulado mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos.

En este Plan de Sectorización, se contempla, según las indicaciones del Plan General del municipio de Aranjuez, los criterios sobre delimitación de Sectores y su inserción en el modelo territorial que se establece en dicho instrumento de planeamiento.

La planificación urbanística que se propone pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Dotar de coherencia a la ordenación del ámbito municipal.
- Cubrir las carencias o posibles deficiencias en cuanto a equipamiento y zonas verdes de niveles supramunicipal y general.
- Reforzar las infraestructuras básicas necesarias para la integración de todas las zonas, tanto a nivel municipal como regional.



- Favorecer el desarrollo de las actividades productivas.
- Absorber la demanda de viviendas en el contexto del área meridional de Madrid

### 1.6.3. Alternativas de Planeamiento

El Plan de Sectorización, contempla únicamente dos alternativas viables, excluyendo el ámbito del Soto de la Eustaquia, recogido en la propuesta del PGOU de 1996, al ser zona inundable de la vega y llanura de inundación del río Jarama, a saber:

**Alternativa I:** Las actividades productivas se organizan a lo largo de dos ejes norte-sur, el primero en la plataforma baja-dando frente a la Calle Larga- y el segundo en la alta en torno a un bulevar que articula un Parque Empresarial y entre ambos el Parque lineal en cornisa, aterrazado sobre los taludes.

El espacio residencial ocupa-al este- una posición lateral, con amplio contacto con el Sector de La Montaña y se articula con el Empresarial en torno al Parque de las Encinas.

**Alternativa II:** La pieza residencial, siempre con una configuración lineal norte-sur, se estructura sobre un eje de traza curvilínea en los primeros ensayos, y definiendo en estrecho contacto con el Parque de los Taludes una cornisa panorámica; las vaguadas naturales tributarias del Jarama y el Parque de las Encinas aportan elementos de diversidad a la trama lineal.

Las piezas, asimismo lineales, que acogen las funciones productivas jalonan al Este y el Oeste la Espina Central residencial y más urbana, articulándose e hibridándose a través de frentes y enclaves terciarios, parques y dotaciones.

A partir de estas directrices del Plan de Sectorización, los condicionantes ambientales y el análisis de escenarios de futuro, el Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial presentado en 2018, ha estudiado tres alternativas diferentes:

**Alternativa “cero”:** Se trata en este caso de la no aplicación del plan o programa, y el no desarrollo de las previsiones del planeamiento general vigente en el término municipal de Aranjuez, Plan General del año 1996, sin que se promueva la sectorización de los terrenos, dejando los mismos tal y como están.

**Alternativa 1.-** Se fundamenta en la ordenación original del PGOU de 1996, recogiendo la superficie del Soto de la Eustaquia al suroeste del ámbito, pero proponiendo un uso mayoritariamente residencial, con unas 6.800 viviendas, principalmente colectivas en bloque.

Las actividades terciarias y tecnológicas ocuparían una extensión de suelo muy inferior al destinado al uso residencial, cuya función principal será la de proporcionar servicios complementarios de carácter social, recreativo y terciario a la urbanización residencial planteada. Su esquema estructural responde al siguiente reparto de superficies (m<sup>2</sup>):

Superficie total	Usos lucrativos	Uso residencial	Usos no residenciales
2.8560806	1.068.087	702.700 (66%)	365.387(34%)

**Alternativa 2.-** La planificación urbanística propuesta para esta alternativa se basa en el desarrollo de usos empresariales y terciarios tecnológicos que ocupan la mayor parte de los terrenos.

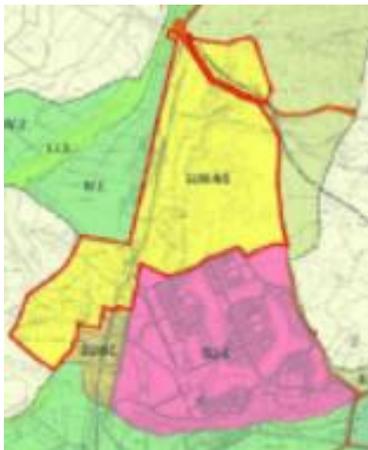


El uso residencial, estimado en la creación de algo menos 2.500 viviendas, se concibe para satisfacer las necesidades habitacionales que previsiblemente demandarán los restantes usos productivos, tanto de dentro del ámbito como de otras zonas.

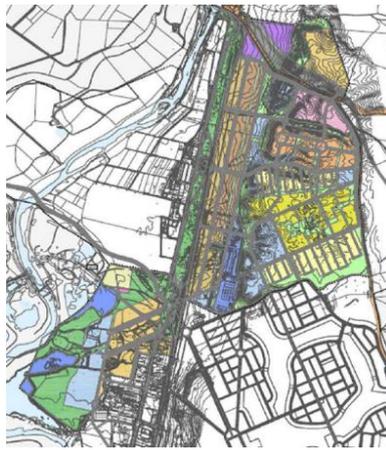
Otra de las características destacables es que se excluyen de este desarrollo los terrenos situados al suroeste del ámbito (Soto de Eustaquia). En líneas generales el cuerpo estructural de esta propuesta responde a la siguiente distribución de superficies (m<sup>2</sup>):

Superficie total	Uso lucrativo	Uso residencial	Usos no residenciales
2.263.091	1.002.238	236.505 (24%)	765.732 (76%)

Alternativa cero



Alternativa 1



Alternativa 2



## Selección de alternativas

El Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial indica que la evaluación de las alternativas planteadas y la selección de la finalmente elegida para desarrollar se realizará teniendo en cuenta escenario más idóneo desde el punto de vista ambiental y de desarrollo sostenible, para lo cual han considerado tres tipos de variables: de la estructura territorial, de protección medioambiental y socioeconómica.

En este sentido, con respecto a la valoración ambiental, que es la que a la evaluación ambiental concierne, el Documento Inicial Estratégico ha considerado que:

La Alternativa 0 consideraría, a los efectos urbanísticos, que los terrenos se corresponden con suelo no urbanizable de protección, por lo que esta alternativa se adaptaría en mayor medida que las otras dos a los objetivos ambientales, principios de sostenibilidad y criterios ambientales seleccionados para la variable medioambiental.

En lo que respecta a las diferencias entre las alternativas 1 y 2 el documento ambiental indica las siguientes consideraciones:



- Ambas alternativas se desarrollan en las proximidades del Parque Regional del Sureste, zona B1 de Reserva Natural, y del espacio Red Natura 2000 ZEC ES3110006 “*Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid*”.
- Con respecto a la protección de espacios naturales del municipio la Alternativa 1, limitaría en mayor medida con este tipo de ámbitos y en la zona más sensible, la que se refiere a los espacios ligados al medio hídrico del río Jarama, con el Parque Regional del Sureste que es además, LIC ES3110006 “*Vegas, Páramos y Cuestas del Sureste*” y Zona de Especial Protección para las Aves “*ZEPA*” ES0000142, denominada “*Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares*”, por lo que se encontraría en una situación de previsible mayor afección a estos espacios.
- El mantenimiento de la estructura y dinámica de los ecosistemas fluviales se garantiza con la Alternativa 2 al excluir de la planificación los terrenos situados al suroeste del Sector (Soto de la Eustaquia) ligados de forma intrínseca con el río Jarama, por su colindancia y permeabilidad de los suelos, y al establecer bandas de espacios libres en las márgenes de los arroyos que discurren por el ámbito. Por el contrario, el desarrollo urbanístico de los suelos situados en la parte más suroccidental que contempla la Alternativa 1 podría dar lugar a afecciones directas sobre los ecosistemas fluviales.
- Con respecto a la protección de los suelos de mayor calidad agrícola, al igual que en el caso anterior los terrenos situados al suroeste del sector (Soto de la Eustaquia), dentro de la Alternativa 1, coinciden con los de mayor valor agrícola, de clase 2 según el Mapa de capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid, mientras que los suelos de la Alternativa 2 se corresponderían con suelos de clase 3, que si bien también son de relevancia agrológica, se adaptarían (según la documentación aportada) de forma más adecuada a los objetivos ambientales, principios de sostenibilidad y criterios ambientales seleccionados.
- La utilización de los recursos naturales en función de la capacidad de acogida del territorio, se comporta de manera más eficiente para la Alternativa 2 que en el caso de la Alternativa 1, tanto por la menor ocupación de suelo como por la exclusión de aquellos terrenos de mayor valor de conservación situados al suroeste del Sector (Soto de la Eustaquia).
- Para las variables ambientales que se refieren a la forma de contribuir y promover el uso eficiente de los recursos hídricos y el ahorro y la eficiencia energética, el documento ambiental ha supuesto un comportamiento similar en ambas alternativas, dando por sentado que en las dos situaciones se fomentaría el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad planteados. No obstante, indican que una intensificación de los desarrollos urbanísticos, como los que se dan en la Alternativa 1, generalmente llevarían asociados unas mayores exigencias de recursos energéticos y de agua, y no siempre con la eficiencia deseable.
- Al igual que en el caso anterior, en ambas alternativas la protección de la salud frente a la contaminación electromagnética quedaría garantizada con el soterramiento de alguna línea eléctrica que pudiera ocasionar alguna afección.
- Del mismo modo, ambas alternativas preservarán el patrimonio etnográfico y cultural, si bien, conviene señalar que la exclusión de la planificación los terrenos situados al suroeste del Sector (Soto de la Eustaquia) permite dejar fuera aquellos lugares que figuran con un mayor grado de protección en función de su potencialidad arqueológica.
- Con respecto a la generación de emisiones de gases efecto invernadero (GEI), en un principio parece que la mayor intensidad de usos asignada a la Alternativa 1 conlleva una mayor producción de este tipo de contaminantes.



Por todo ello, teniendo en cuenta la comparativa de ambas alternativas (1 y 2), el promotor selecciona la alternativa 2 como la más ventajosa ambientalmente, fundamentalmente porque supone una menor ocupación del terreno y preserva del desarrollo urbanístico a aquellos terrenos de mayor valor agronómico y valor ambiental, como es el Soto de Eustaquia, y otros ligados al río Jarama y sus ecosistemas, a la vez que permite el desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento general.

#### 1.6.4. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

La alternativa seleccionada es la **alternativa 2**, que se traduce en un modelo de crecimiento configurado urbanísticamente a través de la ordenación articulada de distintas y grandes piezas homogéneas que se solapan entre sí, subdividiéndose en la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial.

Dicha alternativa supone la creación de un eje central ocupado por los usos residenciales y dotacionales, una banda frente a la M-305 en la que se desarrollará el parque empresarial y una banda situada al este del ámbito a modo de reserva industrial volcada en la variante de la M-305.

La banda de escaparate al camino de Madrid/Calle Larga (antigua M-305) recogerá diferencialmente, según tramos, actividades y funciones productivas de mayor valor añadido, dispuestas en torno a espacios multiusos que acojan funciones urbanas, en sus enclaves meridional y central, y especialmente al norte (entorno cultural de Puente Largo).

La banda central, que engloba taludes y cornisas panorámicas a la vega y sotos del Jarama, albergará las funciones residenciales, dotacionales y urbanas, a modo de ciudad de densidad media y trama abierta y diversificada en tipos predominantemente multifamiliares.

La plataforma alta, conocida como antigua Dehesa, será destinada a espacio empresarial e industrial diversificado, volcado a la carretera/variante M-305, pero conectado transversalmente al eje de la carretera de Madrid, con sus bordes terciarizados y dotacionales, unidos al tejido residencial, y compartiendo con éste el equipamiento.

Al norte de la M-305 se configura una pieza de carácter mixto-forestal, y de ocio y recreo, público y privado, que a pesar de su aislamiento se integrará en el sector a través de conexiones rodadas y de la propia configuración de continuidad del Parque de Las Laderas.

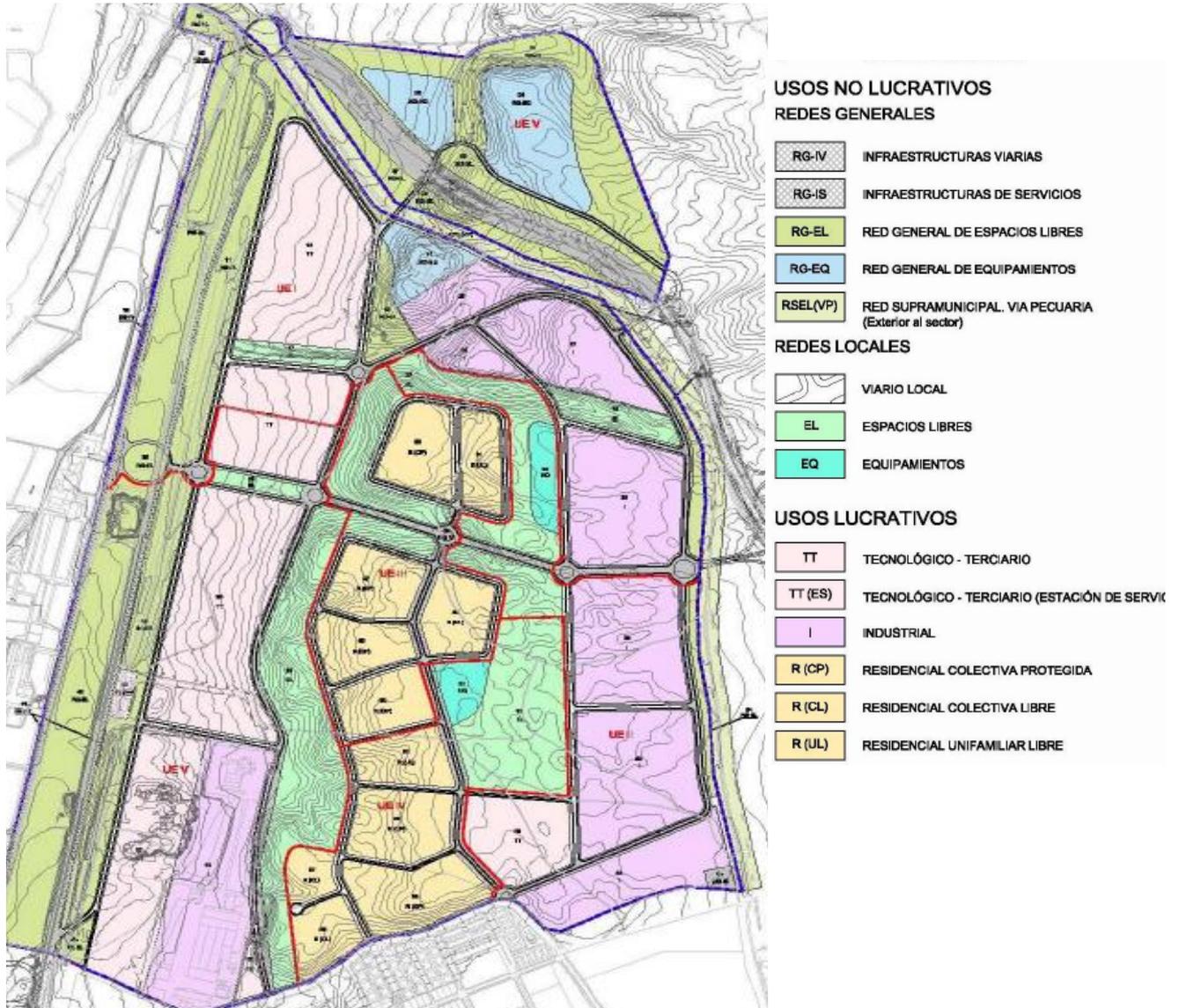
Así, el nuevo sector quedará configurado en cinco grandes piezas, de tal manera:

- 1) Eje urbano de la Calle Larga o gran “Salón” (EU): se plantea como pieza representativa de acceso a la ciudad, parque forestal y de ocio al aire libre que integre la Vega y el Sector, así como el canal de infraestructuras de servicios.
- 2) Parque Residencial (PR): conforma el centro lineal del conjunto con edificación de mayor densidad urbana (residencial, usos sociales y comerciales), dispuesto a lo largo del eje viario principal (red general) de traza quebrada, aunque paralela a la calle Larga, que conecta por el sur con el sector de La Montaña.
- 3) Gran Parque Equipado (PE): corredor verde de traza norte/sur (conexión vega del tajo/golf/Parque Regional del Sureste) y con una configuración anular envolvente del eje, que integra y pone en valor los paisajes de cornisa y laderas y el Parque Forestal de la Encinas.
- 4) Gran Pieza Lineal como Parque Terciario y Tecnológico (PTT): con multiplicidad y complejidad de usos (oficinas, empresas avanzadas, servicios administrativos, hospedaje, restauración, ocio y



recreo, dotacional público y privado, etc.) con frente a la calle Larga y en estrecho contacto visual con el Parque Lineal de Laderas y articulada en subpiezas delimitadas por conexiones verdes con la vega.

- 5) Pieza de Parque Industrial y Empresarial (PI): destinada a acoger actividades económicas diversas, según una traza lineal al este del Parque de las Encinas y colgada de la variante de la de la M-305.



En un desglose en detalle del ámbito de estudio, tendríamos cinco (V) Unidades de Ejecución, con los siguientes usos y superficies:

UE I Activ. productivas	UE II Activ. productivas	UE III Residencial	UE IV Residencial	UE V Activ. productivas
Tecnológico-terciario	Tecnológico-terciario	Colectiva protegida	Colectiva libre	Tecnológico-terciario
Industrial	Industrial	Unifamiliar	Colectiva protegida	Gasolinera
			Unifamiliar	Industrial
<b>572.911 m<sup>2</sup></b>	<b>334.214 m<sup>2</sup></b>	<b>227.284 m<sup>2</sup></b>	<b>223.682 m<sup>2</sup></b>	<b>905.000 m<sup>2</sup></b>



Las piezas urbanas previstas definirán una estructura con una marcada jerarquización de los espacios en cuanto a su grado diferencial de centralidad y urbanidad, pero con una transición entre las piezas que albergan usos y tejidos diferentes, mediante la traza de avenidas y parques.

En la configuración funcional, de usos, y formal, de sistemas de ordenación y tipos edificatorios de la nueva trama, la minimización de impactos sobre el paisaje, según la documentación presentada, ha sido un criterio prioritario: la plataforma baja acoge usos empresariales y terciarios que admiten algunos enclaves en altura, las posiciones “en cornisa” se destinan a los usos dotacionales y residenciales de módulo fraccionado por su alta exposición a vistas, con 2.440 viviendas para el uso residencial, mientras que el Parque Industrial, con productos edificados de componente horizontal aunque previsiblemente de mayor compacidad, se sitúa en la franja más retirada de las vegas, sotos y trazas históricas.

Usos lucrativos			Superficie de suelo	Edificabilidad	Nº viviendas		
			m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> e			
Residencial	Colectiva Libre	57	R (CL)	10.490	11.287	103	
		58	R (CL)	17.039	18.334	167	
		Total		27.528	29.620	269	
	Colectiva Protegida	30	R (CP)	23.686	25.486	283	
		47	R (CP)	23.375	25.151	279	
		49	R (CP)	20.052	21.576	240	
		50	R (CP)	21.209	22.821	254	
		55	R (CP)	28.940	31.140	346	
		59	R (CP)	33.621	36.177	402	
		Total		150.884	162.351	1.804	
	Unifamiliar	31	R (UL)	16.702	13.195	106	
		48	R (UL)	20.739	16.384	131	
		52	R (UL)	20.651	16.314	131	
Total		58.093	45.893	367			
<b>Total residencial</b>			<b>236.505</b>	<b>237.865</b>	<b>2.440</b>		
Actividades Productivas	Tecnológico-Terciario	12	TT	89.087	90.779		
		19	TT	54.197	55.226		
		39	TT	104.487	106.472		
		56	TT	34.156	34.805		
		60	TT	70.612	71.954		
		62	TT	5.644	5.752		
	Total		358.182	364.988			
	Tecnológico-Terciario (Estación de Servicio)		63	TT (ES)	4.021	1.206	
	Total		4.021	1.206			
	Industrial	25	I	22.181	18.078		
		26	I	11.781	9.602		
		27	I	44.742	36.464		
		33	I	60.397	49.223		
		35	I	59.286	48.318		
		53	I	65.730	53.570		
54		I	45.780	37.311			
61	I	93.633	76.311				
Total		403.529	328.876				
<b>Total activ. productivas</b>			<b>765.732</b>	<b>695.070</b>			
<b>Total lucrativo</b>			<b>1.002.238</b>	<b>932.935</b>			

Los usos lucrativos del ámbito de Puente Largo, vienen definidos tanto en el Plan de Sectorización como en el Plan Parcial de la siguiente manera:

El uso residencial, ocupando una superficie de 236.505 m<sup>2</sup> contempla, para el tipo colectiva libre 283 viviendas, para el tipo colectiva protegida 1.804 viviendas y como tipo unifamiliar 367 viviendas, lo que hace un total residencial de 2.440 viviendas para el ámbito del Plan de Sectorización.

Por otro lado, las actividades productivas se dividen en tres tipos de usos: tecnológico-terciario, ocupando una superficie de 358.182 m<sup>2</sup>, industrial, ocupando una superficie de 403.529 m<sup>2</sup> y una estación de servicio de 4.021 m<sup>2</sup> de superficie.

Así, de la propuesta de la propuesta de ordenación contenida en el Avance, resulta el siguiente cuadro de clasificación del suelo





CUADRO DE SUPERFICIE DE SUELO Y EDIFICABILIDADES POR USOS					
Calificación		Superficie de suelo	Edificabilidad computable	Nº viviendas	Edific no computable (equipamiento)
		m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> e		m <sup>2</sup> e
<b>Cesiones de redes</b>					
Redes Supramunicipales	Reserva viaria	55.231			
	<b>Total supramunicipales</b>	<b>55.231</b>			
Redes Generales	Espacios libres	475.875			
	Equipamientos	87.983			87.983
	Infraestructura viaria	170.516			
	Infraestructura Subestación	2.500			
	<b>Total generales</b>	<b>736.874</b>			<b>87.983</b>
Redes Locales	Espacios libres	286.054			
	Equipamientos	23.872			23.871,81
	Infraestructura viaria	158.822			
	<b>Total locales</b>	<b>468.748</b>			<b>23.872</b>
<b>Total redes</b>		<b>1.260.853</b>			<b>111.855</b>
<b>Usos lucrativos</b>		<b>Superficie de suelo</b>	<b>Edificabilidad computable</b>	<b>Nº viviendas</b>	
		m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> e		
Residencial	Colectiva Libre	27.528	29.620	269	
	Colectiva Protegida	150.884	162.351	1.804	
	Unifamiliar	58.093	45.893	367	
	<b>Total residencial</b>	<b>236.505</b>	<b>237.865</b>	<b>2.440</b>	
Actividades Productivas	Tecnológico-Terciario	358.182	364.988		
	Tecnológico-Terciario (Estación de Servicio)	4.021	1.206		
	Industrial	403.529	328.876		
	<b>Total activ. productivas</b>	<b>765.732</b>	<b>695.070</b>		
<b>Total lucrativo</b>		<b>1.002.238</b>	<b>932.935</b>		
<b>Total Plan Parcial</b>		<b>2.263.091</b>	<b>932.935</b>	<b>2.440</b>	<b>111.855</b>



## 2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO / INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

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

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

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

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta Puente Largo en el término municipal de Aranjuez, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

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

- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería.
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Área de estudios y planificación
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil
- Dirección General de Carreteras.
- Dirección General de Urbanismo
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Servicio de Sanidad Ambiental. Dirección General de Salud Pública.
- Red Eléctrica de España
- Ecologistas en Acción
- SEO (Sociedad Española de Ornitología)
- Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono (ARBA)
- El Soto, Asociación Ecológica del Jarama.
- Ayuntamiento de Colmenar de Oreja.

De manera simultánea se solicitaron los siguientes informes preceptivos:

Con fecha 14 de marzo de 2019 y nº ref. 10/020825.7/19, se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Con fecha 18 de junio de 2020 y número de referencia 10/221134.9/20 se recibe el informe solicitado.

Con fecha 14 de marzo de 2019 y nº ref. 10/020827.0/19 se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos. Con fecha 20 de junio de 2019 y número de referencia 10/178762.9/19 se recibe oficio del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales por el que adjunta informe de 20 de mayo de 2019 del Parque Regional del Sureste.



Con fecha 14 de marzo de 2019 y nº ref. 10/020826.8/19 se solicita al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe respecto a las actuaciones de caracterización del suelo afectado. Con fecha 30 de mayo de 2019 y número de referencia 10/156104.9/19 se recibe el informe solicitado, requiriendo documentación complementaria respecto al Estudio de Caracterización de Suelos presentado.

Con fecha 4 de junio de 2019 y nº ref. 10/042278.2/19 esta Dirección General remite al Ayuntamiento de Aranjuez la información complementaria solicitada por el Área de Planificación y Gestión de Residuos respecto al Estudio de Caracterización de Suelos presentado.

Con fecha 14 de enero de 2020 y nº de registro 10/002032.6/20 se reitera al Ayuntamiento de Aranjuez la solicitud de documentación complementaria relacionada anteriormente, recibándose contestación del Ayuntamiento con fecha 4 de enero de 2021.

Con fecha 7 de enero de 2021 y nº ref. 10/000474.0/21 se da traslado de la contestación del Ayuntamiento al Área de Planificación y Gestión de Residuos, solicitándose informe respecto a sus competencias específicas.

Con fecha 22 de marzo de 2021, el Área de Planificación y Gestión de Residuos remite el informe solicitado, reiterando el contenido de su informe de fecha 30 de mayo de 2019, que ya fue reiterado el 14 de enero de 2020...

Como respuesta a las consultas efectuadas se han recibido las siguientes sugerencias:

- La **Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación**, en su informe del 19 de marzo de 2019, informa que no tiene nada que sugerir al documento presentado.
- La **Dirección General de Urbanismo**, en su informe de 9 de abril de 2019, informa que la documentación incluye el contenido documental legalmente exigido a un Avance de Plan de Sectorización que se formula y tramita de forma simultánea con un Plan Parcial. En cuanto al contenido sustantivo, su análisis y valoración se realizará posteriormente cuando en su caso se aporte el expediente completo en esta Dirección General de Urbanismo y Suelo a efectos de su aprobación definitiva, junto con todos los informes sectoriales favorables emitidos, conforme a las competencias establecidas en la LSCM 9/2001.
- La **Confederación Hidrográfica del Tajo**, establece en su informe de 30 de abril de 2019, numerosas indicaciones conformes a sus competencias específicas respecto a la protección del dominio público hidráulico, recogándose las mismas en el apartado 2.14 del presente informe.
- La **Dirección General de Salud Pública** indica en su informe del 29 de mayo de 2019, que desde el punto de vista sanitario-ambiental, y una vez analizada la documentación aportada, se considera que es preciso integrar los requisitos y recomendaciones para la protección de la salud de la población que resulte afectada, recogidos en el apartado 2.17 del presente informe.
- La **Dirección General de Patrimonio Cultural**, en su informe de 6 de junio de 2019, establece las correspondientes consideraciones, conforme a sus competencias específicas, a tener en cuenta en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan de Sectorización, quedando las mismas recogidas en el apartado 2.10 del presente informe.
- El **Servicio de Informes Técnicos Medioambientales**, recibida el 20 de junio de 2019, incluye el pronunciamiento de la Subdirección General de Espacios Protegidos, indicándose una serie de condicionantes ambientales, que se recogen en el punto 2.4 del presente informe.



- La **Dirección General de Carreteras** indica en su informe de 21 de junio de 2019, realiza una serie de consideraciones respecto a la zona de dominio público y la zona de protección de carreteras, la consideración de la red de carreteras como red supramunicipal, espacios de transición, el contenido del Estudio de Tráfico y Movilidad, accesos y conexiones a la red de carreteras y prevención de la contaminación acústica. Estos aspectos se recogen en el apartado 2.7.2.
- El **Área de Vías Pecuarias** informa con fecha 26 de noviembre de 2019, consideraciones a tener en cuenta en el Estudio Ambiental Estratégico (reflejadas en el apartado 2.9 del presente informe) para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en particular que las vías pecuarias estén bien grafiadas en los planos conforme a los planos del Fondo Documental de Vías Pecuarias, al objeto de poder informar las afecciones correctamente.
- **Canal de Isabel II**, recibida el 18 de junio de 2020, realiza numerosas consideraciones de especial relevancia, en relación con la necesidad de infraestructuras para la demanda de recursos hídricos, infraestructuras de abastecimiento, vertidos de aguas residuales, depuración y red de saneamiento, recogidas en el punto 2.13 del presente informe.

Se adjunta copia.

En la siguiente fase de planeamiento urbanístico se incluirá 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.

### 2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Plan de Sectorización deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del ámbito de forma concertada con el planeamiento general del municipio y de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el estudio ambiental estratégico y el estudio de viabilidad del Plan de Sectorización de Puente Largo, **deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado**, conforme a los principios rectores indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015) establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible:

- 1. 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, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
- 2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente...*
- 3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.*
- 4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación*



territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

*El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.*

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán: “Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural”.

### **2.1.3. Necesidades a satisfacer y estudio de alternativas.**

La documentación del Avance no justifica la necesidad de desarrollo del Plan de Sectorización propuesto acorde con un modelo de crecimiento sostenible y viable económica y ambientalmente, que proponga nuevas y justificadas dotaciones en el término municipal.

- Necesidades a satisfacer

El desarrollo del Plan de Sectorización de Puente Largo debe considerar el planeamiento municipal adyacente a la superficie de su ámbito, estableciendo las relaciones de los objetivos y actuaciones del Plan con los instrumentos de planificación de los municipios colindantes.

En este sentido se observa que los suelos adyacentes en el extremo más occidental del ámbito del Plan de Sectorización de Puente Largo se corresponden con Suelo No Urbanizable de Protección del municipio de Seseña (Toledo), perteneciente a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha (Toledo) y en la zona más oriental limitaría con Suelo No Urbanizable Común del municipio de Colmenar de Oreja

El planeamiento del municipio de Seseña (Toledo) en su límite con el Sector de “Puente Largo” clasifica sus terrenos también como no urbanizables de protección por tratarse del cauce del río Jarama. Adicionalmente la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha en su Plan de Ordenación Territorial (POT) establece esta área como una zona protegida y como un área establecida para corredores ecológicos.

El planeamiento vigente en el municipio de Colmenar de Oreja son las Normas Subsidiarias aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 31 de enero de 1985 y publicadas por la Orden de 12 de febrero de 1985 en el BOCAM el 22 de febrero del mismo año.

El planeamiento vigente de este municipio en su zona más occidental y cercana a los límites del ámbito de estudio califica sus terrenos como suelo no urbanizable común, que limitan con suelos clasificados como suelos no urbanizables de protección por el planeamiento de Aranjuez.

Por ello, deberá tenerse en cuenta la sensibilidad ambiental de los suelos adyacentes, considerando el impacto paisajístico, la fragmentación del territorio y la discontinuidad del corredor verde actual, en el caso del desarrollo de la propuesta del Plan Sectorización.

Por otro lado, la Memoria del Avance no contrasta el diferente ritmo de crecimiento del municipio en los últimos 5 años frente a las anteriores etapas del mismo periodo de duración, recogiendo únicamente los datos de la evolución del parque de vivienda entre los años 1981 y 2001, y no los del crecimiento poblacional de los últimos 20 años. En este sentido, se comprueba con los datos del Instituto Nacional

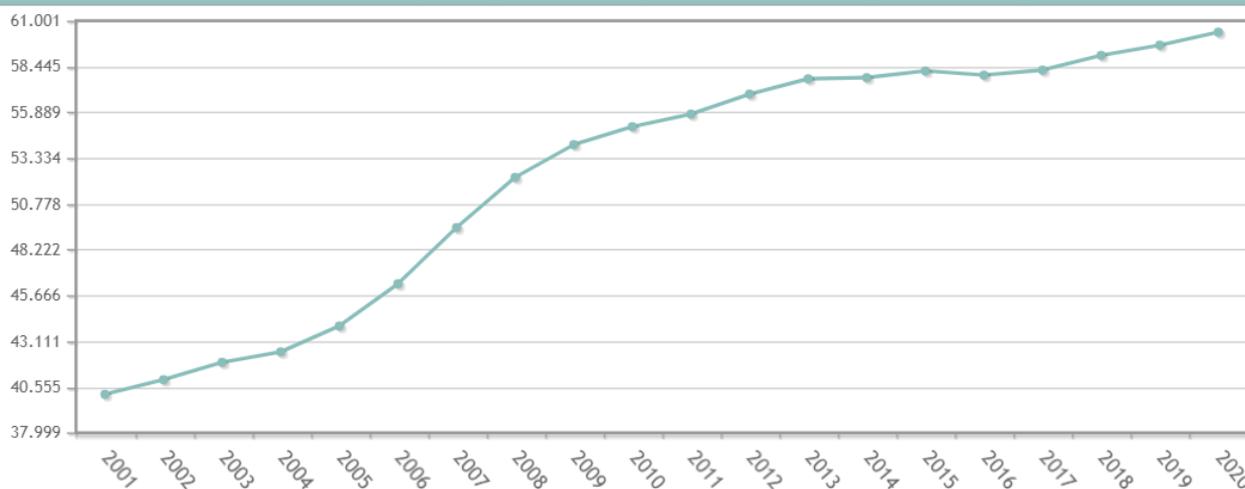


de Estadística, que desde el año 2015 hasta el año 2020, se llevan sucediendo varios años de estabilización (entre los 58.000 y los 60.000 habitantes), con una población censada, en el año 2020, de 60.332 habitantes.

										28013 Aranjuez
2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	20
60.332 <sup>1</sup>	59.607 <sup>1</sup>	59.037 <sup>1</sup>	58.213 <sup>1</sup>	57.932 <sup>1</sup>	58.168 <sup>1</sup>	57.792 <sup>1</sup>	57.728 <sup>1</sup>	56.877 <sup>1</sup>	55.755 <sup>1</sup>	

La evolución de población empadronada en Aranjuez en los últimos 20 años ha sido la siguiente:

Cifras Oficiales de Población de los Municipios Españoles: Revisión del Padrón Municipal, Total, Aranjuez



(Fuente: datos del Instituto Nacional de Estadística - INE)

Actualmente el número de habitantes por vivienda se sitúa en el entorno de 2,6 personas por vivienda por lo que tomando la cifra de 2.440 de viviendas máximas previstas, el número de habitantes a techo de planeamiento puede ascender a 6.344 personas. Esto supondría aumentar un 10% la población actualmente empadronada (60.332 habitantes en 2020).

Debe también tenerse en cuenta que el Plan General de Aranjuez ya contempla sectores con una amplia oferta de suelo para usos residenciales, como el Plan Parcial AGFA (con 854 viviendas) y el PAU adyacente al ámbito de estudio, de La Montaña (con 3.200 viviendas) lo que, una vez contextualizado en el marco geográfico del municipio, debe ser considerado a la hora de clasificar nuevos suelos residenciales con una localización más conforme a su uso.

En este sentido cabe destacar el adyacente ámbito residencial, ya ejecutado, del barrio de "La Montaña" al sur del ámbito del PS de Puente Largo, que tal y como se indica en las alegaciones, es la zona con mayor desocupación de Aranjuez, con un elevado número de viviendas vacantes, presentando además un abandono de los servicios y sus espacios libres y zonas verdes.

Con los datos anteriores, no se aprecia que existan actualmente factores económicos o sociales que permitan pensar que las necesidades de vivienda en Aranjuez se vayan a incrementar y sea necesario un nuevo desarrollo residencial en el ámbito de estudio, cuando aún hay sectores residenciales ya desarrollados con viviendas vacantes y ni los datos del padrón ni el crecimiento actual apuntan a un crecimiento poblacional importante.

Respecto a los usos industriales y tecnológicos-terciarios propuestos, tampoco se justifican en el desarrollo propuesto, teniendo en cuenta las posibilidades actuales de desarrollo existentes en el



municipio en el Centro Comercial de la Montaña, los sectores 9 y 10 del PGOU, al sur del casco urbano de Aranjuez, los terrenos de ADIF anexos a la estación de ferrocarril, la zona de las Tejas y el polígono Gonzalo Chacón, que no presenta un pleno grado de ocupación real.

No obstante, según indica la documentación del Plan de Sectorización, en el planeamiento vigente, el suelo industrial, localizado en el Cerro de la Linterna, con 290.644 m<sup>2</sup> se divide en cuatro sectores, de los cuales solo uno está en desarrollo.

Además, al sur del término municipal, junto a la A-4 y en el término municipal adyacente a Aranjuez de Ocaña, se encuentran varios polígonos industriales de amplia superficie, con posibilidades de crecimiento y generación de actividad económicas.

Con todo, deberá reconsiderarse la viabilidad la propuesta de ordenación y en todo caso la colindancia de usos propuestos, dado que no existe una separación amplia entre las naves e instalaciones industriales y el ámbito residencial, que se vería afectado por los impactos generados por la actividad industrial y terciaria: contaminación acústica, atmosférica, etc.

Por otro lado, los escasos espacios verdes intersticiales entre la zona productiva y habitacional, se encuentran muy alejados del núcleo residencial, ocupando franjas muy estrechas a lo largo de la vía pecuaria y por otro lado, adyacentes la M-305, que presenta una intensa circulación de vehículos, lo que los hace inviables desde el punto de vista estancial como zonas verdes.

En todo caso, deberá promoverse una ordenación territorial coherente, que permita vertebrar de forma sostenible el territorio a una escala supramunicipal, con el fin de obtener una visión de la estructura territorial más amplia y evaluar las posibles incidencias que sobre el medio podrían generar la conjunción de todos los planeamientos.

- Estudio de alternativas

Al respecto, debe ponerse de manifiesto, que el objetivo de definir diferentes alternativas de planeamiento, parte de la necesidad de contraponer los criterios socioeconómicos a los ambientales en la redacción de un modelo de ordenación, como método de perfeccionamiento de la propuesta durante la fase de toma de decisiones.

En ese sentido, es necesario que las alternativas de crecimiento sean coherentes con previsiones bien fundamentadas de las necesidades a satisfacer, de conformidad con el artículo 3 “*Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*” 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 y con lo establecido en el artículo 3, “*Principios rectores y fines de la ordenación urbanística*” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, atendiendo al criterio de un uso racional del recurso natural del suelo.

El Avance considera la alternativa dos “*en principio y desde el punto de vista urbanístico, como la más idónea para ser desarrollada como Avance de Planeamiento, por suponer mayor protección ambiental y por su adecuación al sistema de objetivos marcado*”, concluyendo que “*es una alternativa adecuada y coordinada con las estrategias generales de desarrollo sostenible de la ciudad para alcanzar el modelo sostenible, activo y participativo deseado*”.

En relación con las alternativas planteadas en el Avance del Plan de Sectorización, debe señalarse cuanto sigue:

Cabe señalar que el ámbito de actuación, para las tres alternativas propuestas (incluida la cero), si bien se localiza fuera del Parque Regional del Sureste y de Red Natura 2000, en su extremo noroccidental



contacta con zona B<sub>1</sub> del Parque Regional del Sureste y con la ZEC ES3110006 “*Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid*”.

También se identifican en la zona de actuación del Plan de Sectorización, independientemente de la alternativa seleccionada, yacimientos debidamente documentados y los hábitats de interés comunitario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos y 9340 Encinares de *Quercus ilex* y de *Quercus rotundifolia*, establecidos en la Directiva 92/43/CEE, que se verán directamente afectados por el desarrollo del ámbito.

La propuesta de desarrollo en la zona suroeste del Soto de la Eustaquia en la alternativa 1 hace descartable esta alternativa de antemano, dada su inviabilidad ambiental, de manera previa y evidente, de considerar la zona del Soto de la Eustaquia, en plena llanura de inundación, como zona a desarrollar, por lo que el resto de la superficie de la mencionada alternativa 1, sería similar a la contemplada para la alternativa 2.

Es decir, la propuesta de alternativas viables para el desarrollo, son muy similares entre si (respecto a las superficies similares de suelo urbanizable viable, sin considerar el Soto de la Eustaquia), pues proponen los mismo tipos de usos, pero con diferentes superficies y nº de viviendas. Aun así, teniendo en cuenta las diferentes alternativas propuestas en el documento inicial estratégico, la propuesta urbanística opta por la alternativa 2.

Sin embargo, la propuesta de uso residencial y por tanto el número de viviendas propuestas aunque menor en la alternativa 2 seleccionada, sigue sin justificarse adecuadamente en el Plan de Sectorización frente a las necesidades actuales del término municipal, teniendo en cuenta el número de viviendas todavía vacantes en los ámbitos residenciales de La Montaña, Agfa y las Artes ya consolidados, así como los espacios vacantes y degradados existentes en el casco urbano.

Por otro lado, el documento inicial estratégico elige una alternativa sin que identifique, describa ni evalúe los posibles efectos en el medio ambiente de la aplicación de cada una de las alternativas contempladas ni estudie propuestas menos expansivas o con diferentes usos, que son similares en las alternativas 1 y 2 planteadas, si bien con un menor número de viviendas la alternativa 2 pero una mayor superficie de los usos terciarios tecnológicos. Al respecto, no se analiza el diferente impacto atmosférico, acústico, hídrico y energético y de contribución al cambio climático, que tiene cada una de las alternativas propuestas (alternativas 1 y 2).

Debe, además, tenerse en cuenta que, deben evitarse colmataciones, demandas indirectas o presiones sobre las zonas de mayor valor ambiental, forestal o paisajístico. En este sentido, las razones ambientales por las que la alternativa cero no es la escogida en el documento inicial estratégico resultan discutibles. El hecho de que la trama urbana sea actualmente discontinua, con bordes irregulares, como destaca el documento inicial estratégico, no debería animar a su continua expansión y a la creación de nuevos sectores sin demanda real, aislados del entorno urbano, limítrofes con áreas residenciales y suelos no urbanizables de protección sino más bien al contrario: en coherencia con las directrices de la legislación urbanística y ambiental, deberían limitarse los nuevos impactos sobre el territorio mediante la preservación de la mayor parte del suelo no transformado, evitando desarrollos no justificados y ambientalmente no deseables.

Por tanto, tal y como está planteado en el Plan de Sectorización y se recoge en el propio documento inicial estratégico, no se justifica adecuadamente el crecimiento propuesto, por lo que deben valorarse a lo largo de la tramitación alternativas menos impactantes e incluso la alternativa cero, teniendo en cuenta los valores de la zona y los ámbitos residenciales, comerciales e industriales que quedan por desarrollar y/o ejecutar en el término municipal, con las motivaciones y estudios que correspondan, bajo



el criterio de que el crecimiento urbano se ajuste a la demanda real, a fin de preservar el recurso natural del suelo y favorecer un desarrollo ordenado.

A ese fin, es preciso que durante la tramitación del Plan de Sectorización se justifique en detalle la elección entre distintas alternativas desde el punto de vista urbanístico y ambiental, mediante un adecuado análisis comparativo. Deben también considerarse distintos aspectos con potencial repercusión supramunicipal:

- La viabilidad ambiental y económica de la alternativa que finalmente se proponga.
- La viabilidad técnica de las infraestructuras viarias y de abastecimiento, saneamiento y depuración que se propongan, conforme a los respectivos informes sectoriales.
- Los efectos ambientales previsibles sobre los municipios limítrofes.

El crecimiento urbano debe ajustarse a la demanda real, a fin de preservar el recurso natural del suelo y favorecer un desarrollo ordenado.

Por tanto, teniendo en cuenta todo lo relacionado con anterioridad, durante la posterior tramitación del Plan de Sectorización, la propuesta de alternativas considerará los datos existentes sobre las condiciones urbanísticas y ambientales del término municipal de Aranjuez, así como las contestaciones a las consultas realizadas, los informes técnicos recibidos conforme a sus competencias específicas y las alegaciones presentadas al trámite de información pública, todo de acuerdo con el presente documento de alcance.

#### **2.1.4. Pautas sobre el estudio ambiental estratégico**

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan de Sectorización y contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, aquellos reclamados en el presente documento de alcance/informe previo de análisis ambiental así como aquella información que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elaboré deberá dar cobertura a la propuesta que incluya el Plan de Sectorización, trasladándose los condicionantes de la ordenación a la normativa urbanística que lo regule y de manera expresa al Plan Parcial de desarrollo del ámbito afectado.

Entre otras cuestiones, y de acuerdo con la citada Ley, cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevaría el desarrollo del Plan de Sectorización en el entorno, suelo no urbanizable de protección, incluyendo los impactos sinérgicos en su relación con los desarrollos adyacentes ya ejecutados (el barrio de la Montaña).

El estudio ambiental estratégico deberá dar cobertura la propuesta de alternativas contempladas, incluida la alternativa cero, aportándose una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las mismas, justificando adecuadamente la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás, teniendo en cuenta el contenido indicado en el apartado 2.1.3. del presente informe respecto al estudio de alternativas.



En este sentido y teniendo en cuenta lo indicado con anterioridad, el Estudio Ambiental Estratégico deberá valorar la viabilidad de la alternativa propuesta (alternativa 2), contemplándose un adecuado y justificado análisis de alternativas urbanística y ambientalmente viables.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

Debe, asimismo, incluirse un estudio de tráfico y movilidad que evalúe de manera exhaustiva las nuevas conexiones y el nuevo puente de acceso a la M-305, en función de las necesidades de transporte que genere el Plan de Sectorización que se propone y el conjunto de medidas a adoptar al respecto, teniendo en cuenta, en todo caso, lo indicado por la Dirección General de Carreteras respecto a la afección a la M-305 y las conexiones con la misma.

Tal y como indica el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, debido al alto valor arqueológico del ámbito de estudio, los enclaves patrimoniales deberán incluirse en espacios libres de dominio y uso público, garantizando la protección del entorno y el yacimiento. En el supuesto de cambiarse el uso del suelo, se protegerán, sondearán y excavarán, dependiendo del grado de afección que tuvieran.

Será imprescindible un estudio hídrico e hidrológico que evalúe las afecciones al ámbito de estudio de la zona de flujo preferente, la avenida extraordinaria de 500 años, la llanura de inundación y la zona de policía del río Jarama sobre la ordenación propuesta del Plan de Sectorización.

#### **Otras cuestiones a tratar en el estudio ambiental estratégico:**

- Se considera necesario que se documente en detalle, la situación urbanística actual, el grado de ejecución del planeamiento vigente, y la ocupación residencial e industrial real del término municipal, las posibles razones de la falta de iniciativas de desarrollo y los posibles derechos urbanísticos adquiridos por los propietarios, justificándose adecuadamente el desarrollo del Plan de Sectorización conforme a las necesidades reales del municipio.
- En cuanto al uso residencial propuesto por el Plan de Sectorización, deberán aclararse y justificarse adecuadamente su conveniencia de desarrollo, dada la capacidad residencial del suelo urbano vacante y en particular las viviendas e infraestructuras previstas en los suelos urbanos no consolidados del PGOU.
- Asimismo y tal y como se recoge en el apartado 2.1.3. del presente informe, deberá justificarse también adecuadamente el desarrollo terciario-tecnológico e industrial, definiendo y concretando en el Plan Parcial el tipo de industria que se localizará en las parcelas más próximas a los sectores residenciales, proporcionando un listado de actividades que la componen.
- La nomenclatura y cartografía en los planos debe ser coherente y corresponderse con lo indicado en el texto. En este sentido, deberán definirse, nombrarse y reflejarse oportunamente en la cartografía, la localización de cada una de las vías pecuarias, arroyos/cauces e instalaciones existentes en el término municipal, en particular los elementos afectados por la nueva propuesta de ordenación del Plan de Parcial.
- La documentación del Avance no ha abordado la cuestión de las líneas eléctricas que discurren por el ámbito de estudio, su soterramiento o el establecimiento de pasillos eléctricos. En la próxima fase, el estudio ambiental estratégico analizará esta cuestión y propondrá las soluciones oportunas en caso de conflicto, que lógicamente deberán ser contempladas en la planificación urbanística.



### 2.1.5. Fase de consultas

A fin de cumplir con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la versión inicial del Plan de Sectorización, acompañada del estudio ambiental estratégico, debe someterse a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas consultadas en la fase de Avance, y que figuran a continuación

- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. C/Gran Vía, 3 – 28013 Madrid.
- Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. C/ Alcalá, 16 – 28014 Madrid.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. Dirección General de Economía Circular. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. C/ Alcalá, 16 – 28014 Madrid.
- Dirección General de Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. C/ Alcalá, 16 – 28014 Madrid.
- Canal de Isabel II. C/ Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
- Confederación Hidrográfica del Tajo. Avenida de Portugal, 81. 28011 Madrid
- Servicio de Sanidad Ambiental. Subdirección General de Higiene, Seguridad Alimentaria y Ambiental. Consejería de Sanidad. Ronda de Segovia, 52. – 28005 Madrid.
- Servicio de Instalaciones Eléctricas. Subdirección General de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura. C/ Alcalá, 16 – 28014 Madrid.
- Dirección General de Promoción Económica e Industrial. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad Consejería de Economía, Hacienda y Empleo. C/Cardenal Marcelo Spínola, 14, edificio F-4 6ª planta– 28016 Madrid.
- Dirección General de Patrimonio Cultural. Consejería de Cultura, Turismo y Deportes. C/Arenal, 18 – 28013 Madrid.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. Consejería de Transportes e Infraestructuras. C/ Orense, 60 – 28020 Madrid
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil. Consejería de Presidencia, Justicia e Interior. Pso. del Río, 1 Edificio 112 – 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid
- Dirección General de Emergencias. Ctra. de la Coruña, Km. 22, 28232 Las Rozas de Madrid
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3 – 28003 Madrid
- Dirección General de Administración Local. C/ Alcalá Galiano, 4, 1ª planta. 28010 Madrid
- Red Eléctrica de España. Paseo del Conde de los Gaitanes, 177 – 28109 Alcobendas (Madrid)
- Instituto Geológico y Minero de España IGME. C/Ríos Rosas 23 28003 Madrid.
- Ecologistas en Acción. C/ Marqués de Leganés, 12. 28004 Madrid
- SEO (Sociedad Española de Ornitología). C/ Melquíades Biencinto, 34-1. 28053 Madrid
- Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono (ARBA)
- El Soto, Asociación Ecológica del Jarama.
- Ayuntamiento de Colmenar de Oreja.
- Ayuntamiento de Seseña.

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

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico.



El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

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

## 2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el estudio ambiental estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del Documento Inicial Estratégico del Plan de Sectorización de Puente Largo en el TM de Aranjuez que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente informe previo de análisis ambiental/documento de alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Deberá elaborarse un estudio exhaustivo del ámbito en relación con su situación urbanística, grado de desarrollo, estudio y justificación de la alternativa propuesta de desarrollo del Plan de Sectorización, estudio de supuestos derechos urbanísticos adquiridos por los propietarios y demás argumentos jurídicos con vistas a justificar lo puesto de manifiesto en las conclusiones del presente informe.
- La propuesta del Plan de Sectorización ya contempla una sola superficie de alternativa viable, eliminando de la propuesta inicial del PGOU la zona suroeste del ámbito, donde se localiza el Soto de la Eustaquia por ser llanura de inundación del río Jarama. Sin embargo, los documentos ambientales tanto del Plan de Sectorización como del Plan Parcial, recogen la propuesta del PGOU como una de las alternativas posibles a evaluar dentro del análisis de alternativas urbanística y ambientalmente viables.  
En este sentido hay que indicar que el Plan Parcial deberá contemplar, tal y como ya hace previamente el Plan de Sectorización, alternativas viables sin que ninguna de las mismas incluya el Soto de la Eustaquia.
- En cuanto a la capacidad residencial propuesta por el Plan de Sectorización, deberá considerarse la capacidad residencial del suelo urbano vacante y en particular las de los barrios residenciales de La Montaña, AGFA y Las Artes, cuyo desarrollo ya está ejecutado. Deberá aportarse por tanto estudio concreto de la capacidad residencial existente en el planeamiento vigente, capacidad del Suelo urbano vacante, número de viviendas previstas en los ámbitos ya incluidos como suelo urbano o en tramitación. Las previsiones de crecimiento que se propongan tienen que tener en cuenta la capacidad aun existente en los distintos núcleos.
- La documentación del Avance no ha abordado la cuestión de las líneas eléctricas de alta tensión (LAT), que discurren por el término municipal. En la próxima fase, el estudio ambiental estratégico analizará esta cuestión y propondrá las soluciones oportunas en caso de conflicto, que lógicamente deberán ser contempladas en la planificación urbanística.
- Deberá realizarse un estudio de la vegetación existente en la zona y un inventario florístico detallado, con especial interés en aquellas especies o formaciones vegetales comprendidas entre los hábitats establecidos en la Directiva Europea de Hábitats (Directiva 92/43/CEE)
- Dentro del estudio de los hábitats de interés comunitario del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE en el ámbito de estudio, deberá indicarse el código del HIC correspondiente en el anexo I y las referencias a su presencia en la cartografía del Atlas de los Hábitats de España. teniendo en cuenta a tal efecto como documento oficial el documento de la Comisión Europea *Interpretation Manual of European Union Habitats. Eur 28. April 2013.*
- Deberá realizarse un nuevo Estudio Acústico según lo recogido en el epígrafe correspondiente.



- De acuerdo con las conclusiones del estudio de tráfico incluido en el Plan de Sectorización, se deduce la necesidad de un nuevo puente sobre el río Jarama, paralelo al existente. De acuerdo con esto, se deberá valorar la afección ambiental y cultural resultante de dicha actuación.
- Así mismo, deberá valorarse y justificarse la zona de carácter mixto como zona verde y de ocio y recreo, localizada al norte del sector, que se localiza aislada del resto del ámbito de estudio, al norte de la carretera M-305.
- El estudio hidrológico se completará de acuerdo a lo informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, según se recoge en el epígrafe correspondiente.
- Se deberá recoger lo indicado por el Área de Vías Pecuarias según lo indicado en el epígrafe correspondiente, teniendo en cuenta que la Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres, debiendo incluirse en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento de Avance del Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta Puente Largo.
- Deberá aportarse el Estudio histórico detallado de las actividades y/o usos desarrollados en los terrenos del sector “Puente Largo” con posterioridad al mes de Mayo de 2011, así como una caracterización analítica de los suelos subyacentes a los residuos depositados en la escombrera, tal y como ha solicitado, reiteradamente el Área de Planificación y Gestión de Residuos y así se especifica en el epígrafe correspondiente del presente informe.
- Deberá incluirse en la forma que corresponda, las prescripciones establecidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, recogidas en el epígrafe correspondiente.
- En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

### **2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades**

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Así mismo, el documento del Plan de Sectorización a someter a Informe Definitivo de Análisis ambiental, deberá recoger en la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

### **2.4. Protección del medio natural**

La propuesta de contenida en el Plan de Sectorización, debe estar supeditada a las características intrínsecas y naturales del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **2.4.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales**

Con fecha 20 de mayo de 2019 se recibe oficio del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, por el que remite informe de la Unidad de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid, de la Subdirección General de Espacios Protegidos, adjunto al presente informe.

A la vista del mencionado informe, se señalan las siguientes consideraciones respecto a la afección y protección del medio natural del ámbito del Avance del Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta Puente Largo:



- Si bien el ámbito se localiza fuera del Parque Regional del Sureste y de la Red Natura 2000, en el extremo noroccidental contacta ligeramente con zona B<sub>1</sub> del Parque Regional del Sureste y con la ZEC ES3110006 “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid”.
- Una vez realizada la correspondiente consulta cartográfica, informar que se identifican en la zona de actuación los hábitat de interés comunitario 5330 “Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos” y 9340 “Encinares de *Quercus ilex* y de *Quercus rotundifolia*”, establecidos en la Directiva 92/43/CEE, que se verán afectados por el desarrollo de la alternativa seleccionada.
- Conforme establece el artículo 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad “los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000”. Se deberá realizar por ello un estudio de la vegetación existente en la zona y un inventario florístico detallado, con especial interés en aquellas especies o formaciones vegetales comprendidas entre los hábitats establecidos en la Directiva Europea de Hábitats (Directiva 92/43/CEE), dado que estas formaciones vegetales deberían ser conservadas en la medida de lo posible, en virtud del artículo 45.3 de la citada Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Se deberá estudiar con detalle la afección que el proyecto pudiera generar en las formaciones vegetales y en la fauna del entorno, así como en los demás valores naturales del medio. Una vez identificadas dichas afecciones se establecerán una serie de medidas para prevenir, atenuar y corregir dichas afecciones si así se considerase necesario.

#### 2.4.2. Protección de otros elementos naturales:

Tal y como se indica en el Estudio Hidrológico presentado, del año 2012, por el ámbito del Plan de Sectorización discurren los cauces de los arroyos Bajo del Cortijo (que atraviesa el sector en dirección este – oeste hasta el encuentro con la antigua carretera M-305 donde se extingue) y el arroyo del Cerro, en vaguada en las proximidades de la elevación «El Cerro», de 5 m de altura sobre los puntos más bajos del sector, inconexa con la red fluvial.

En el mencionado estudio se analizó la cuenca hidrológica del arroyo Bajo del Cortijo ante el cambio de usos propuesto en el sector «Puente Largo», previéndose que los caudales del arroyo Bajo del Cortijo se incrementen en aproximadamente un 30 % respecto de los obtenidos en el escenario preoperacional, en la situación actual, producto de urbanizar el 22,2 % de la cuenca hidrológica perteneciente al sector «Puente Largo».

Por otro lado, el ámbito se encuentra en la terrazza fluvial y zona de inundación del río Jarama. A este respecto, el estudio hidrológico presentado indica que las avenidas para los periodos 4 y 100 años, inundan suelos de la carretera M-305 en el norte del sector «Puente Largo». La anchura máxima de inundación respecto a la linde del sector es de 29 m y la superficie inundada de 783 m<sup>2</sup>.

Además, para la avenida de los 500 años del río Jarama, este se interna ligeramente en el norte y en el sur de la superficie del sector, indicándose que, en ambos casos, las zonas de inundación no sobrepasan una anchura de 43 m medida respecto la linde del sector. Las zonas inundadas son ocupadas por la carretera M-305, en el norte la superficie inundada es de 848 m<sup>2</sup> y en el sur de 1.418,1 m<sup>2</sup>.

En este sentido, se deberán aportar planos con las superficies de inundación del río Jarama para los periodos de avenidas indicados, y de las zonas de servidumbre y policía de los cauces afectados, en



superposición con la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, con objeto de poder valorar la afección real de dichas áreas sobre la propuesta de ordenación del ámbito de estudio de Puente Largo.

Respecto a la afección paisajística, cabe destacar que el propio documento del avance del Plan de Sectorización, indica y reconoce la relevancia de las dos unidades paisajísticas presente en el ámbito de estudio: la “Vega del Jarama y terrazas bajas” y las “Terrazas medias”, que tras la correspondiente valoración de las mismas, se clasifican como de calidad alta y calidad media, respectivamente.

En este sentido, deberá valorarse el alto valor ecológico de dichas unidades paisajísticas como vertebrador del territorio y corredores ecológicos para la fauna, conservando además importantes hábitats de interés comunitario que proporcionan en conjunto una alta biodiversidad a la zona, configurándose como un paisaje bien conservado, diverso, típicamente cultural y definidor del territorio.

## 2.5. Condiciones para la Ordenación General

De la consideración de las prescripciones contenidas en este documento de alcance/informe de previo de análisis ambiental, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- Sin perjuicio de las competencias del órgano urbanístico, se deberá revisar la aplicación homogénea de los criterios de clasificación y categorización del suelo, dado que en la propuesta del Avance se detectan algunas situaciones aparentemente poco justificadas, anteriormente descritas.
- Sería conveniente revisar el cumplimiento de los objetivos y el alcance del PGOU del término municipal a fecha actual.

## 2.6. Condiciones para la Ordenación Pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.

Como norma general: los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan de Sectorización, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística.

Por otro lado, el Plan de Sectorización y el Parcial deberán tener en cuenta:

- Elaborar un estudio pormenorizado de movilidad que proteja el Puente Real o Puente Largo y busque alternativas medioambientales y de viabilidad de tránsito tanto a la entrada como a la salida de Aranjuez en estos tramos.
- Estudiar el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en el ámbito al que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.

Y conforme a lo indicado por la Dirección General de Carreteras en su respectivo informe, se destaca:



- Se haga referencia al procedimiento de cesión del tramo de carretera M-305 que formará parte del entramado urbano del sector.
- Se deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio del sector en función de la construcción del enlace o conexión previsto para el acceso a la carretera M-305. También deberá fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas. Se considera necesario incluir en el plan parcial la obligación de establecer los mecanismos de gestión necesarios, donde se incorpore la definición de la actuación de la conexión a nivel de anteproyecto, una programación de las fases de ejecución con los condicionantes para la autorización de licencias de ocupación, el establecimiento de posibles situaciones y cargas de carácter provisional, y cualquier otra condición que se deba contemplar con el fin del sector tenga garantizado el acceso previsto a la carretera independientemente de su grado de desarrollo.
- De acuerdo con las conclusiones del estudio de tráfico incluido, se deduce la necesidad de un nuevo puente sobre el río Jarama, paralelo al existente. De acuerdo con esto, el plan parcial deberá dejar definido la Administraciones o entidades que asumirán los costes de dicha actuación, y el horizonte temporal y procedimiento para acometerla, teniendo en cuenta que dicha necesidad sería consecuencia de la puesta en carga del desarrollo.
- En relación con la pieza de carácter mixto forestal y de ocio y recreo que queda integrada en el sector, pero que se encuentra aislada al norte de la carretera M-305, se considera necesario que se realice una propuesta de las conexiones de viario con el resto del sector, con el fin de comprobar si se pueden producir nuevas actuaciones que afecten a la variante de dicha carretera y que deban ser informadas.

## 2.7. Condiciones para las Infraestructuras

### 2.7.1. Infraestructuras eléctricas

Se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

El Plan de Sectorización definirá los pasillos eléctricos para líneas de alta tensión dentro del suelo destinado a redes públicas. La normativa urbanística deberá prohibir la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos.

En caso de no quedar expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan de Sectorización, se establecerá de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas, como circunstancia que debe ser recogida expresamente en las fichas urbanísticas donde se fijen las condiciones para la redacción de los Planes de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan.

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

### 2.7.2. Infraestructuras viarias

A la vista del informe recibido por la Dirección General de Carreteras, se destaca lo siguiente:

- La carretera competencia de la Comunidad de Madrid que afecta al ámbito de estudio es la carretera M-305, perteneciente a la Red Local de Carreteras.



El Plan de Sectorización y Plan Parcial del Sector Puente Largo, deberá respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

- Se considera necesario incorporar en la documentación del plan unos planos específicos de carreteras en los que queden reflejados y debidamente acotadas las franjas de terreno correspondientes al dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid que se establecen en la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En estos planos deberá superponerse la calificación, que deberá ser para el dominio público de carreteras “Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones”. Se recuerda que las distancias según marca la citada Ley se deberán realizar a partir de la arista exterior de la explanación.
- En los planos de ordenación general y en las fichas de los desarrollos previstos deben quedar reflejadas correctamente las calificaciones de zona de protección que corresponde incorporar por las afecciones de la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.
- En el documento no aparece ninguna referencia al procedimiento de cesión del tramo de carretera M-305 que formará parte del entramado urbano del sector. Se considera necesario que se haga referencia a la situación de titularidad definitiva del mismo, con el fin de que le sea aplicado el régimen jurídico que le corresponda.
- Dado que se contempla la construcción de un enlace para el acceso a una carretera de titularidad autonómica, el plan parcial deberá prever un horizonte temporal de entrada en servicio de dicho sector en función de la actuación de conexión. También deberá fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas. Se considera necesario incluir en el plan parcial la obligación de establecer los mecanismos de gestión necesarios, donde se incorpore la definición de la actuación de la conexión a nivel de anteproyecto, una programación de las fases de ejecución con los condicionantes para la autorización de licencias de ocupación, el establecimiento de posibles situaciones y cargas de carácter provisional, y cualquier otra condición que se deba contemplar con el fin de que el sector tenga garantizado el acceso previsto a la carretera independientemente de su grado de desarrollo.
- De acuerdo con las conclusiones del estudio de tráfico incluido, se deduce la necesidad de un nuevo puente sobre el río Jarama, paralelo al existente. De acuerdo con esto, el plan parcial deberá dejar definido la Administraciones o entidades que asumirán los costes de dicha actuación, y el horizonte temporal y procedimiento para acometerla, teniendo en cuenta que dicha necesidad sería consecuencia de la puesta en carga del desarrollo.
- En relación con la pieza de carácter mixto forestal y de ocio y recreo que queda integrada en el sector, pero que se encuentra aislada al Norte de la carretera M-305, se considera necesario que se realice una propuesta de las conexiones de viario con el resto del sector, con el fin de comprobar si se pueden producir nuevas actuaciones que afecten a la variante de dicha carretera y que deban ser informadas.
- El plan de sectorización y plan parcial, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo de los mismos y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante,



antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

En concreto, el informe de esta Dirección General tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del Plan de Sectorización, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Las condiciones de conformidad con la documentación definitiva estos planes por parte de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructura serán las que se establezcan en el ordenamiento jurídico vigente.

- Una vez obtenido el informe favorable al planeamiento general, y en fases posteriores de desarrollo del planeamiento, las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

Se llama la atención que no estará autorizado ningún nuevo acceso que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el Plan General de Ordenación Urbana. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales, evitando la realización de nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica. Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores.
- Será normativa de aplicación la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Se recuerda que este informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
- Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.

### 2.7.3. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Tanto en el Plan de Sectorización como en el Plan Parcial del ámbito de estudio, deberán reflejarse las medidas oportunas para el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación, donde se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas, en concreto para la no afección al oleoducto Rota-Zaragoza y Almodóvar-



Loeches y zona de servidumbre, para lo cual se deberá dejar una zona paralela a la M-305 libre de edificación.

## 2.8. Condiciones para las Zonas Verdes

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, descanso y carácter estancial, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras o zonas de uso industrial.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

## 2.9. Protección de las Vías Pecuarias

Según el informe remitido por el área de Vías Pecuarias de 2 de diciembre de 2019, las vías pecuarias de Aranjuez están clasificadas por Orden Ministerial de fecha 30 de septiembre de 1935 y posteriormente deslindadas y amojonadas mediante Resolución de 16 de julio de 2001. (BOCM 31/07/2001).

Las vías pecuarias afectadas por el ámbito de estudio serían las siguientes:

- Cordel de Titulcia o de la senda Galiana. Anchura legal de 37,61 metros.
- Vereda del Vadillo de los Pastores o del Puente de Valdelascasas. Anchura legal de 20,89 metros

Entre las **consideraciones de carácter general**, se destaca que, las vías pecuarias, desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es **una red ya obtenida**, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.

Así mismo, se indica que la Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, deberá incluirse en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento de Avance del Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta Puente Largo.

También se recuerda que, sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.

Las **consideraciones de carácter particular** que señala el Área de Vías Pecuarias son las siguientes:

- Respecto al documento Memoria de información urbanística



- Es necesario corregir la denominación correcta de las vías pecuarias con su anchura legal correspondiente y de acuerdo al Proyecto de Clasificación, Deslinde y Amojonamiento de las vías pecuarias de Aranjuez. (En el Área de Vía pecuarias existe a su disposición, un fichero en AutoCAD con la restitución de la capa de vías pecuarias tras el Proyecto de Amojonamiento, pudiéndose hacer también un levantamiento topográfico de los mojones institucionales de vía pecuaria existentes sobre el terreno y que delimitan fehacientemente el Dominio Público Pecuario)

➤ Respecto al documento Memoria de Ordenación

- **Ficha Urbanística.** En la Ficha Urbanística que se ve afectada por vías pecuarias (tanto por estar incluidas dentro del ámbito de las mismas, como por ser colindantes, o por sus accesos u otras afecciones), además de grafiar las vías pecuarias con la misma trama que se haya utilizado en los planos del Avance del Plan de Sectorización, y de indicar la superficie que corresponde a la “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, se deberá especificar lo siguiente:

*Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.*

*Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.*

*Se deberá especificar que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan de Sectorización y Plan Parcial será remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe, **sugiriéndose que se acondicione la vía pecuaria colindante y que el tratamiento sea conjunto con la zona verde colindante.***

➤ Cartografía

- Es necesario grafiar la Red de Vías pecuarias en todos los planos del documento, e incorporarla a la leyenda como Red Supramunicipal Vía Pecuaría.
- Asimismo, hay que recoger el trazado alternativo, que la Dirección General de Carreteras, expropio para “Vías Pecuarias”, cuando se construyó la variante de la M-305 (Norte) de Aranjuez con su rotonda, para dar continuidad a la Vía Pecuaría “Cordel de Titulcia o de la Senda Galiana). Este trazado alternativo, con su paso inferior está contemplado dentro del ámbito del Sector sin hacer referencia a su carácter de dominio público pecuario.
- En cuanto a la afección del Enlace de la Conexión Exterior con la M-305 sobre la vía pecuaría “Vereda del vadillo de los Pastores o del Puente de Valdelascasas”, se plantea una reposición consistente en la ejecución de un Paso Inferior, cuyas características han de cumplir lo siguiente: 12 metros de anchura y 5,50 metros de gálibo, acondicionando un camino de 5 metros de ancho estabilizado en zahorra artificial en una capa de 30 cm., que enlaza con los caminos existentes en la zona dándola continuidad.

Se deberán recoger todas las consideraciones realizadas, todo ello para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y principalmente que las vías pecuarias estén bien grafizadas en los planos conforme a los planos del Fondo Documental de Vías Pecuarias de esta Dirección General al objeto de poder informar las afecciones correctamente

## 2.10. Protección del patrimonio cultural

El informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural recibido el 10 de junio de 2019 indica que el sector Puente Largo se encuentra en una zona considerada de alto potencial arqueológico y



paleontológico, afectada por el Bien de Interés Cultural "Zona de Protección Arqueológica de Aranjuez", incoado por Resolución de 20 febrero de 1989.

Ello ha motivado la realización de peritaciones arqueológicas desde 2003 a 2007, en aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. A la vista de los resultados y bajo el prisma de la vigente Ley 31/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se refrendan los bienes que se documentaron, además de los restos de la Guerra Civil que esta nueva ley protege, según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Primera.

La primera fase de los trabajos arqueológicos consistió en la realización de una prospección de cobertura total de la totalidad de los terrenos con el fin de localizar en la cartografía (escala 1:5.000) y delimitar los yacimientos documentados en la Carta Arqueológica de la Dirección General de Patrimonio Histórico y los que pudieran verse afectados, además de los restos aislados o concentraciones de material arqueológico, restos históricos (Guerra Civil), etnográficos, etc.

El objeto de esta peritación arqueológica ha sido la localización de los restos arqueológicos que pudieran ser afectados por la obra proyectada. Los trabajos de prospección han sido sistemáticos, intensivos y cubriendo el total de la zona afectada por el proyecto. Prospección visual del Sector "Puente Largo", que ocupa una extensión aproximada de 291 Ha en el término municipal de Aranjuez.

El Sector delimitado está afectado por una serie de bienes que forman parte del patrimonio histórico, en concreto los siguientes:

- **BIC incoado "Zona de Protección Arqueológica de Aranjuez" (CM/O13/0265)**, mediante Resolución de 20 de febrero de 1989 de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, por la se ha acordado tener por incoado expediente de declaración como bien de interés cultural a favor de la zona arqueológica de Aranjuez (Madrid).
- **Bienes sujetos al régimen de protección de los bienes de interés patrimonial**, mediante Disposición transitoria primera de Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid
  - **Puente Largo (CM/013/0142)**. Puente, s. XVIII. Bien incluido en el Catálogo de Bienes a proteger del vigente Plan General, dentro de los elementos singulares con protección integral
  - **Aranjuez-El Cerro II (CM/O13/0268)**. Fortín, guerra civil
  - **Aranjuez-El Cerro I (CM/013/0269)**. Nido de ametralladora, guerra civil
  - **Aranjuez-La Montaña II (CM/013/0270)**. Nido de ametralladora, guerra civil. Estos tres últimos elementos podrían entenderse dentro de los elementos de la ficha no 16 Fortines de la guerra civil, del catálogo de bienes a proteger del vigente Plan general (nivel de protección Ambiental Grado A1), si bien no aparecen marcados en la ficha.
- **Yacimientos debidamente documentados**, resultado de los trabajos realizados:

Incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

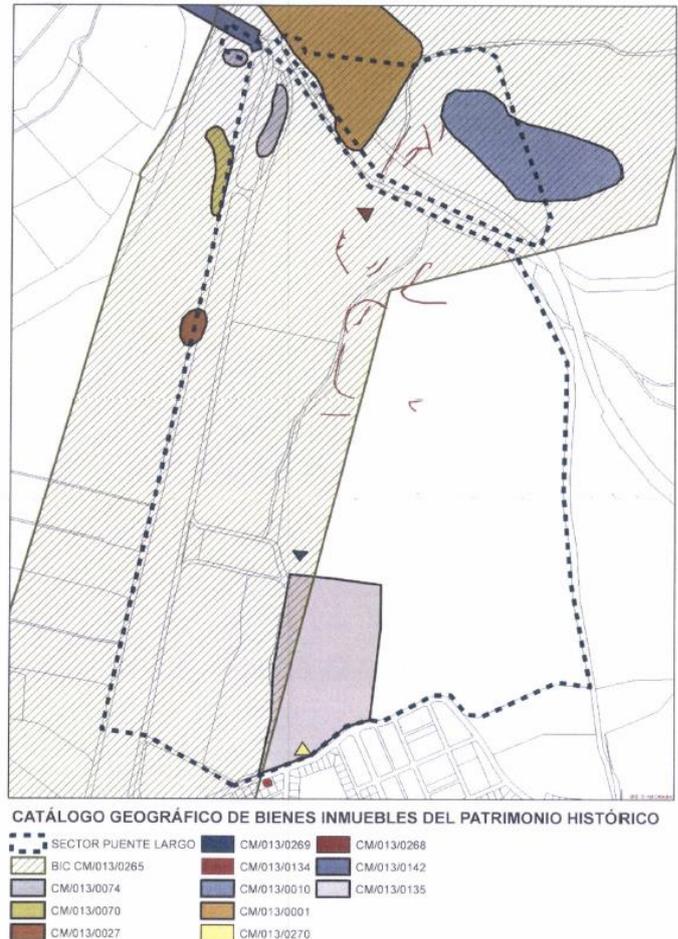
  - **Puente Largo (CM/013/0001)**
  - **La Casa del Cerro (CM/013/0010)**
  - **Puente Largo (CM/013/0142)**
  - **Estructuras de la guerra civil(CM/O13/0134)**
  - **Soto Gordo I (CM/013/0027)**
  - **Soto Gordo II (CM/013/0070)**
  - **Soto Gordo III (CM/O13/0074)**



- **Aranjuez-La Montaña II (CM/O13/0270)**
- **Puente Largo-Paleolítico (CM/013/0135), denominado "Terrazas del Pleistoceno Superior del Jarama"** en el Anexo VII: estudio de arqueología del PAU Puente Largo.

El resultado crono-cultural y los enclaves de los nuevos yacimientos y de los ya conocidos se encuadra dentro de periodos que van desde el Paleolítico (Inferior, Medio), Neolítico, Calcolítico, Bronce Hierro, Romano, Medieval (Altomedieval, Bajomedieval, Plenomedieval) y Contemporáneo (Guerra Civil Española). El Estudio Ambiental Estratégico deberá recoger la identificación diferenciada de todos los bienes referidos en el citado informe, con su correspondiente régimen de conservación/protección, que permita valorar la repercusión de las alternativas del planeamiento propuesto.

No obstante, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, la Dirección General de Patrimonio Cultural informa favorablemente el "Avance de Plan de Sectorización y Plan Parcial de la Actuación Mixta de Puente Largo en el término municipal de Aranjuez", si bien deberán incluirse en la documentación para aprobación provisional, en la forma que corresponda, las siguientes **prescripciones**:



- *En todos los documentos presentados se hace mención a la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, actualmente derogada. Se deberá eliminar esta referencia y hacer mención a la vigente Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.*
- *El plano "Afecciones y condicionantes" (I-7) deberá reflejar la delimitación del BIC "Zona de Protección Arqueológica de Aranjuez", incoado por Resolución de 20 de febrero de 1989.*
- *Cualquier intervención en el ámbito del BIC "Zona de Protección Arqueológica de Aranjuez", incoada por Resolución de 20 de febrero de 1989, deberá ser autorizada por la Dirección General de Patrimonio Cultural (artículo 19 Ley 3/2013).*
- *Las obras e intervenciones en los bienes sujetos al régimen de protección establecido para los Bienes de Interés Patrimonial deberán ser autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural en los términos y supuestos establecidos en el artículo 18 de la Ley 3/2013.*
- *Cualquier obra o remoción de terreno que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, deberá ser autorizada por la Dirección General de Patrimonio Cultural (artículo 30 de la Ley 3/2013).*



- Los enclaves patrimoniales deberán incluirse en espacios libres de dominio y uso público, garantizando la protección del entorno y el yacimiento. En el supuesto de cambiarse el uso del suelo, se protegerán, sondearán y excavarán, dependiendo del grado de afección que tuvieran durante el desarrollo del proyecto. Se acotará el espacio en el que se desarrollará la intervención, quedando limitado al área en que se desarrollarán las obras y su entorno.

Las conclusiones del proyecto se centrarán en ofrecer alternativas y recomendaciones a la empresa promotora (SEPES) destinadas a evitar, corregir o compensar cualquier posible afección sobre bienes integrantes del Patrimonio

A partir de los resultados obtenidos, se elaborará un informe de impacto sobre bienes arqueológicos, evaluando, si es el caso, su compatibilidad o no con las obras previstas, así como el grado de afección en que deba valorarse y la propuesta de medida/s correctora/s, en el supuesto de no incluirse los yacimientos de Carta Arqueológica en zona verde, se realizarán sondeos mecánicos (4%) de la superficie afectada y, en el caso de producirse resultados positivos, excavación en área de la totalidad de la superficie afectada.

- *En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y/o arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.”*

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

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan de sectorización son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO<sub>2</sub> y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

Para la valoración de la situación preoperacional de la calidad del aire y la contaminación atmosférica del ámbito la documentación del Plan de Sectorización, aporta un Estudio de contaminación atmosférica (Anexo II) del ámbito de estudio.

Para el cálculo de emisiones, se han tenido en cuenta las generadas por la edificación residencial y las debidas al tráfico rodado. Adicionalmente, y para el escenario postoperacional se han añadido las emisiones del uso industrial. No obstante, deberá realizarse un estudio de la Huella de Carbono que generará el desarrollo del Plan de Sectorización.



A la vista de los datos aportados, la mayor parte de contaminantes están dentro de los límites que marca la normativa. A este respecto, se indica no obstante, que deberá actualizarse la documentación aportada tras el tiempo transcurrido, estableciéndose unos nuevos horizontes temporales para las situaciones pre y post operacional, teniendo en cuenta la numerosa legislación actual vigente de calidad del aire, en particular el Real Decreto 102/2011 de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire y la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, que establece en su artículo 14.3 del título IV, medidas para los municipios de más de 20.000 habitantes, cuando se superen los valores límite de los contaminantes regulados en el mencionado Real Decreto 102/2011.

Dado que los contaminantes más emitidos en el ámbito de estudio del Plan de Sectorización los constituyen el CO<sub>2</sub>, el SO<sub>2</sub> y los NO<sub>x</sub>, deberá considerarse lo establecido, en particular, en el Protocolo Marco de alta contaminación de dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>) en la Comunidad de Madrid, en caso de superación de dicho contaminante en la situación postoperacional.

Por otro lado deberá recogerse datos del cumplimiento de los valores de ozono, tanto para su umbral de información como el umbral de alerta a la población, en particular durante los meses de verano.

Analizada la documentación presentada, para poder informar respecto al cumplimiento de los requisitos requeridos por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura en materia de contaminación atmosférica, el Documento del Plan de Sectorización que vaya a ser objeto del Informe Definitivo de Análisis Ambiental deberá elaborar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
  - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
  - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas.
  - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística).
  - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
  - Principales vías de circulación.
  - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
  - Propuestas de transporte público.
  - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo con su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
  - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub>).
  - Valoración de las emisiones de CO<sub>2</sub> producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
  - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.



- Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
- Contaminantes a cuantificar (SO<sub>2</sub>, CO, NO, NO<sub>2</sub>, Partículas en suspensión (PM<sub>10</sub> y PM<sub>2,5</sub>), COVs, CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub>, otros).
- Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.

#### 4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:

- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
- Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
- Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
- Otras actuaciones.

### 2.12. Protección frente a la contaminación acústica

La documentación del Plan de Sectorización aporta un Estudio Acústico (Anexo III) del año 2012.

#### Caracterización de la situación acústica:

El estudio acústico presentado, de noviembre de 2012, sitúa el escenario preoperacional en el año 2011, considerando unas IMDs para las fuentes de emisión del año 2010, y el escenario post-operacional en el año 2013.

#### Fuentes sonoras:

Las fuentes de ruido ambiental dentro del ámbito de estudio son las diferentes infraestructuras viarias o carreteras ya existentes:

- Avenida de Madrid. Desde el núcleo urbano de Aranjuez hasta la rotonda del Puente Largo.
- Carretera M-305, de la M-307 y la A-4 en Seseña hasta la rotonda del Puente Largo tras cruzar el río Jarama por dicho puente.
- Carretera M-305, de la rotonda del Puente Largo hacia Chinchón por Villaconejos.

Para la situación post-operacional se analizó el ruido producido por los viales que afectarán al área de estudio del ámbito de actuación. Estos viales son los mismos que en la situación preoperacional, con dos salvedades:

- Se añade el viario interno del Sector "Puente Largo".
- El antiguo trazado de la carretera M-305, también denominado Avenida de Madrid, es modificado dentro del ámbito de actuación.

#### Zonificación de Áreas Acústicas:

La propuesta de ordenación establecida en el Avance del Plan de Sectorización se realiza, en función de los usos previstos: usos residenciales, terciarios e industriales, con sus correspondientes zonas verdes y equipamientos.

El desarrollo del uso Residencial y el de zona verde estancial (Espacios Libres) se han calificado acústicamente como Área Acústica tipo a.



El uso definido como Tecnológico-Terciario se ha calificado acústicamente como Área Acústica tipo d.

El desarrollo del uso Industrial así como la parcela 45 RG-IS, destinada al emplazamiento de una subestación de transformación de energía eléctrica, se han calificado acústicamente como Área Acústica tipo b.

### Zonas conflictivas

Según se indica en el Estudio Acústico presentado, se han identificado como zonas conflictivas, con niveles de ruido superiores a los valores objetivo correspondientes al área acústica tipo a), las parcelas de espacios libres (EL): 03 RG-EL, 09 RG-EL, 10 RG-EL, 11 RG-EL, 20 RG-EL, 23-EL, 40 RG-EL, 43 RG-EL y 44 RG. Por otro lado, registran episodios de ruido, únicamente durante el periodo de noche en las manzanas 29 EL, 36 EL y 37 EL, en las inmediaciones de la rotonda de la parcela 24 RG IV.

Sin embargo, el estudio acústico considera los incumplimientos en estas parcelas no significativos, por lo que considera que no es necesario la adopción de medidas correctoras.

Las parcelas de uso Residencial, Tecnológico-Terciario, Industrial, así como la parcela 45 RG-IS, destinada al emplazamiento de una subestación de transformación de energía eléctrica, presenta, según el estudio acústico presentado, niveles de ruido inferiores a los valores objetivo-correspondientes a las diferentes áreas acústicas.

Las parcelas de Equipamientos 02 RG-EQ, 04 RG-EQ, 14 RG-EQ, 32 EQ y 51 EQ, quedan calificadas acústicamente en el estudio acústico presentado conforme a sus niveles de ruido como Área Acústica tipo e), superándose en las tres últimas el valor objetivo correspondiente a dicha zonificación, no contemplándose tampoco la adopción de medidas correctoras.

### Medidas correctoras

El estudio acústico no considera necesario la adopción de medidas correctoras.

### Condiciones para el desarrollo urbanístico

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan de Sectorización y el Plan Parcial de Puente Largo:

Deberá actualizarse el estudio acústico de la documentación del Plan Parcial, con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos, dado que el estudio acústico presentado, de fecha noviembre de 2012, consideraba la situación preoperacional en el año 2011, conforme a la IMD del año 2010 para la M-305, y la situación postoperacional en el año 2013.

En este sentido, el nuevo Estudio Acústico deberá aportar:

- En lo referente a las **fuentes sonoras**, se deberá actualizar las IMD para las estaciones de aforo consideradas (pk.1,92 y pk. 3.88) de la M-305, considerando una nueva situación preoperacional (2021) y una realista situación postoperacional.

Será necesario aportar lo nuevos planos de isófonas para ambos escenarios (preoperacional y horizonte postoperacional), superpuestos a la ordenación propuesta.



- En lo referente a **zonificación acústica**, deberá aportarse un plano con la zonificación acústica del Plan de Sectorización y el Plan Parcial en base a los usos del suelo, conforme al Real Decreto 1367/2007, teniendo en cuenta la existencia de zonas de servidumbre acústica y manteniendo la compatibilidad entre las distintas áreas acústicas zonificadas.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos previstos del suelo en el ámbito del Plan de Sectorización. Ningún punto del ámbito podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Se establecerán **zonas de transición** cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

En este sentido y desde el punto de vista acústico, se sugiere que, para solucionar la colindancia de la zona industrial con el área residencial adyacente, al sur (UE IV y UE V) y al este (UE II y UE III) del ámbito de estudio del Plan de Sectorización, o bien se establezca un área de transición tal y como se establece en la legislación sectorial o bien se justifique que el polígono de actividades económicas será de industria limpia o almacenaje y pueda zonificarse como área acústica tipo d) terciario con las medidas preventivas y correctoras que en su caso fueran oportunas.

Si se optara por este último, deberá justificarse el cambio de área acústica de las zonas industriales (zonas conflictivas identificadas) teniendo en cuenta los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, que está reglado en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007.

En este sentido, en áreas acústicas de tipo b) industrial:

Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

Y en áreas acústicas de tipo d) actividades terciarias:



Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

Por otro lado, en las zonas verdes de transición donde se superen los niveles acústicos para las Área de Sensibilidad Acústica tipo a) residencial, no deberán computar como redes de zonas verdes estanciales.

Deberá aportarse la geocodificación de las Áreas de Sensibilidad Acústica, bien en coordenadas geográficas o UTM sobre papel, bien mediante el uso de formatos digitales, utilizando formas de intercambio de información vectorial tipo DXF, E00 o similares.

- En lo referente a los **objetivos de calidad y emisiones acústicas**, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, como es el caso del ámbito de estudio. Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

Por otro lado, para los desarrollos previstos colindantes a las infraestructuras viarias, en particular para las parcelas industriales de las UE II y UE V, destinados a uso industrial, el Estudio Acústico definitivo deberá contemplar los objetivos de calidad acústica y emisiones de los focos emisores, que ponga de manifiesto la magnitud real de los impactos acústicos, permitiendo evaluar las necesidades de implantar medidas preventivas o correctoras, tanto de tipo constructivo-arquitectónico de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades.

- Se incluirá en la **ficha urbanística del Plan Parcial**, la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, indicándose las **medidas preventivas o correctoras** que en su caso fueran necesarias para no superar dichos valores (tanto para ruido como vibraciones).

En el caso de que el nuevo estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras de la contaminación acústica en aquellas zonas de conflicto (parcelas destinadas al uso terciario-comercial y equipamientos próximos a la M-501), se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de dichas medidas.

En los documentos urbanísticos del Plan de Sectorización y de forma detallada en la ficha de desarrollo del Plan Parcial, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

### 2.13. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II Gestión de fecha 15 de junio de 2020, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del Plan de Sectorización, se informa lo siguiente:

#### Respecto a la depuración de aguas residuales:

De acuerdo con los datos aportados en la documentación recibida y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), el caudal de vertido de aguas residuales que genera el Sector Puente Largo es de **7.327,1 m<sup>3</sup> /día**.



Actualmente, los vertidos generados por el municipio de Aranjuez se depuran en las EDAR Aranjuez y Aranjuez Norte, ambas gestionadas por Canal de Isabel II S.A. y situadas dentro de su término municipal. La EDAR Aranjuez Norte, a cuya área vertiente pertenece el Sector Puente Largo, no tiene capacidad para tratar los vertidos de esta actuación, por lo que deberá ampliarse su capacidad con el fin de garantizar el saneamiento del Sector.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la ampliación de la EDAR Aranjuez Norte y las licencias de primera ocupación o primera actividad, al correspondiente informe de Canal de Isabel II S.A de la puesta en servicio de las obras anteriores. En el caso de que el Sector Puente Largo adelantara el desarrollo de una parte del mismo, a la puesta en servicio de dicha ampliación, podría estudiarse la incorporación de los vertidos de esta zona, en las actuales instalaciones.

Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el Sector deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el desarrollo parcial del Sector.

### **Respecto a la red de saneamiento:**

En cuanto al proyecto de la red de alcantarillado del ámbito a incluir en el Proyecto de Urbanización, se informa que la red de alcantarillado en el municipio de Aranjuez es de titularidad y gestión municipal, por lo que será el Ayuntamiento de Aranjuez quien indique los puntos de conexión y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

Según la documentación recibida, la red de saneamiento interior propuesta para el Sector Puente Largo es de tipo separativo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Así mismo, se recuerda que, para redes de saneamiento separativas, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales generadas por la actuación y de las primeras aguas de escorrentía, con una dilución de cinco veces el caudal medio.

Por otro lado, y de acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los Proyectos de las redes de saneamiento deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), ya sea en parcelas públicas o privadas, con los que se evite/lamine la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia y con las que se favorezca la infiltración en el terreno de éstas, o bien disponer de un tanque de laminación. En este sentido, se indica que la gestión de los SUDS no será competencia de Canal de Isabel II S.A.



La incorporación de los vertidos de aguas residuales deberá hacerse al Colector general de aguas residuales de 1.200 mm de diámetro, en un punto situado antes de la entrada en la EDAR Aranjuez Norte. Se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998.

Además, en el proyecto de urbanización del sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras. Por último, se deberá cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

### **Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:**

En cuanto al consumo de agua regenerada, según las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (2007), el caudal medio diario del mes de máxima demanda es de 495 m<sup>3</sup>/día. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

Igualmente, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha. Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II S.A, por lo que deberá utilizar agua regenerada.

Para el suministro con agua regenerada al Sector Puente Largo se deberá solicitar a la Ventanilla Única de Atención a Promotores de Canal de Isabel II S.A. Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II S.A., incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada del Sector Puente Largo deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II S.A. y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores de Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica

### **Respecto a las afecciones a instalaciones adscritas a Canal de Isabel II S.A:**

El artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados. Esta previsión es igualmente aplicable a los planes de sectorización, de conformidad con el artículo 58 de la Ley del Suelo de Madrid y su remisión al antedicho precepto. La delimitación del Sector Puente Largo produce una afección urbanística sobre las siguientes infraestructuras adscritas a favor de la sociedad pública Canal de Isabel II al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas:

- Arteria de Refuerzo Aranjuez, aducción a Depósito La Montaña Ø 800 mm.
- Arteria de Refuerzo Aranjuez, aducción desde Deposito la Montaña a desarrollos y casco de Aranjuez Ø 600 mm.



- Arteria de Aranjuez Ø 500 mm.

De conformidad con las características de las citadas infraestructuras, los suelos por los que discurre su trazado merecen la calificación urbanística de Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento y de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid. Deberá recogerse en la normativa urbanística el régimen de protección de las conducciones, el cual se concreta en la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para redes de abastecimiento de Canal de Isabel II, cuyo acceso y consulta es público y puede realizarse directamente en la web de esta Empresa Pública ([www.canaldeisabelsegunda.es](http://www.canaldeisabelsegunda.es)), en el apartado “Normativa y Licitaciones”.

Los anchos de las BIAs de las Franjas de Protección (FP) serán los siguientes:

- Arteria de Refuerzo Aranjuez, aducción a Depósito La Montaña Ø 800 mm. (6 m de BIA y 10 de FP a cada lado)
- Arteria de Refuerzo Aranjuez, aducción desde Deposito la Montaña a desarrollos y casco de Aranjuez Ø 600 mm. (5 m de BIA y 10 de FP a cada lado)
- Arteria de Aranjuez Ø 500 mm. (5 m de BIA y 10 de FP a cada lado)

En cualquier caso, la normativa urbanística establecerá que cualquier intervención o afección sobre las infraestructuras hidráulicas adscritas a Canal de Isabel II deberá ser objeto de autorización previa por esta Empresa Pública, así como que cualquier retranqueo que fuera necesario para la ejecución del planeamiento será sufragado por los sujetos obligados al pago de los gastos de urbanización conforme a la legislación urbanística. Existen en el ámbito del sector Puente Largo suelos afectos a las referidas infraestructuras que fueron obtenidos mediante expropiación forzosa, por lo que estos deben participar en la equidistribución urbanística de los beneficios y las cargas derivados de la ejecución del planeamiento.

Por último, cabe señalar que los actos adoptados en la tramitación del instrumento de planeamiento objeto del presente informe deberán ser notificados a Canal de Isabel II, en su condición de interesada en el presente procedimiento por razón de la afección de los servicios públicos que gestiona y de conformidad con lo establecido en el precitado artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 19 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 40.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas según el cual “la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos”.

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

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector Puente Largo, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del sector, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, con fecha 18 de noviembre de 2002 se firmó entre el Ayuntamiento de Aranjuez y Canal de Isabel II una Adenda al Convenio para la Ejecución de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento en la que se definen las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento necesarias



para el desarrollo de los crecimientos previstos en este municipio en la margen derecha del río Tajo, así como el coste total de las mismas y las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos, entre los que se incluye el Sector Puente Largo.

El Canal de Isabel II, S.A. condicionará la Conformidad Técnica de la red de distribución del proyecto de urbanización del Sector Puente Largo al abono previo por parte del Promotor ante Canal de Isabel S.A. del importe que corresponda de la aplicación de las repercusiones unitarias de la Adenda, a la presentación ante esta Empresa del vigente informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura en cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en dicho Informe.

Así mismo, Canal de Isabel II SA. condicionará la recepción de la red de distribución de este ámbito y la conexión de la red de distribución y de la red de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II, S.A. a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del mismo, y en particular a la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR Aranjuez Norte.

#### **2.14. Protección de cauces e hidrogeología**

A la vista del informe remitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo el 30 de abril de 2019 se señala que la propuesta de ordenación del Plan de Sectorización puede provocar alteraciones en el dominio público hidráulico, por lo que se establecen las siguientes condiciones:

- En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.
- En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la CHT el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si existen desarrollos en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de



saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

- Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.



- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

## 2.15. Estudio sobre calidad de suelos

Conforme se indica en la documentación del Plan de Sectorización remitida, en el año 2012 se elaboró un estudio de los antecedentes históricos relativos a un conjunto de terrenos de 233 ha de extensión situados a la altura del kilómetro 4 de la carretera M-305, en el término municipal de Aranjuez, los cuales conforman el sector denominado "Puente Largo".

Dicho estudio concluyó que la mayoría de los suelos se han dedicado a uso agrícola, con excepción de unas instalaciones de fabricación de remolques y semirremolques y de una estación de servicio. Adicionalmente se realizó una visita durante la que se constató la existencia de una escombrera en la zona suroccidental del ámbito, en la que se habían vertido residuos que el informe remitido catalogó como de construcción y demolición.

Posteriormente, en Mayo de 2011 se ejecutaron labores de caracterización, en las que los resultados analíticos confirmaron que las concentraciones de contaminantes eran inferiores a los niveles de referencia aplicables.

Tal y como ya informó el Área de Planificación y Gestión de Residuos de esta Consejería en mayo de 2019, cuyo contenido reitera en sus informes sectoriales de enero y marzo de 2021, se considera necesario que el futuro Estudio Ambiental Estratégico contenga un estudio histórico detallado de las actividades y/o usos desarrollados en los terrenos del sector "Puente Largo" con posterioridad al mes de Mayo de 2011, así como una caracterización analítica de los suelos subyacentes a los residuos depositados en la escombrera mencionada en la documentación remitida, y, en su caso, una evaluación de los riesgos para la salud humana derivados de la posible presencia de contaminantes en el subsuelo de esa zona.

## 2.16. Residuos

La documentación del Plan de Sectorización y el Plan Parcial, presentan como Anexo VIII al documento ambiental, un Estudio de Generación y Gestión de Residuos Urbanos del Plan de Sectorización de Puente Largo (año 2012).

A este respecto, cabe resaltar que a excepción de la mencionada Ley 5/2003 de residuos de la Comunidad de Madrid, el resto de la legislación al respecto mencionada en el Estudio de Residuos presentado, tanto la legislación comunitaria, estatal, así como la Estrategia Autonómica que contemplan lo diferentes Planes de Residuos, están actualmente derogadas.

Por tanto, y en cumplimiento del artículo 16 de la citada Ley 5/2006, deberá realizarse un nuevo Estudio de Generación y gestión de los residuos urbanos, acorde con la alternativa que finalmente se desarrolle, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, contemplando, al menos, las siguientes normativas:

- Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 252/2006, de 3 de marzo, por el que se revisan los objetivos de reciclado y valorización establecidos en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases, y



por el que se modifica el Reglamento para su desarrollo y ejecución, aprobado por el Real Decreto 782/1998, de 30 de abril.

- Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid para el período 2017-2024, y sus Planes específicos para cada tipología de Residuos.

Dicho estudio deberá aportar una cuantificación de al menos los residuos domésticos, de construcción y demolición e industriales, que previsiblemente se generarán con el desarrollo del Plan de Sectorización.

A este respecto el estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, que acompañe al documento que se someta a informe definitivo de Análisis Ambiental / declaración ambiental estratégica, deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos ámbitos.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, y así se hará constar en el documento.
- Conforme al artículo 30 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. Los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores, dicha obligación deberá ser recogida en las fichas de los ámbitos de desarrollo.

## 2.17. Protección de la salud

El informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad, señala diversas afecciones al ámbito de estudio, que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del Plan de Sectorización y su correspondiente Plan Parcial, incorporando a los mismos, las consideraciones señaladas a continuación:

- El Plan de Sectorización contempla entre otras actuaciones un desarrollo residencial en el centro lineal del ámbito, próximo a la ubicación de la EDAR Aranjuez Norte y al cauce del río Jarama, por lo que los impactos más significativos identificados para la población de la futura área residencial, desde el punto de vista sanitario ambiental, son la **presencia de plagas y/o vectores y la contaminación odorífera**, esta última debido a la actividad de la depuradora. En este sentido, se consideran:
  - Respecto al impacto por vectores, cabe destacar la problemática particular del municipio frente a picaduras de mosquitos a personas, y en estos últimos años de simúlidos (mosca negra) en zonas aledañas a las riberas de ciertos tramos del río Tajo y sus afluentes, por lo que en el Programa de Vigilancia Ambiental deberán incorporar, tanto en la fase de obras como en la fase operativa, las



medidas de vigilancia y control al objeto de evitar problemas de diversa índole (molestias, mordeduras, transmisión de enfermedades) a la población, que se llevarán a cabo a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento de Aranjuez o en coordinación con éste.

- En relación con la contaminación odorífera se considera como un potencial impacto significativo no contemplado en la documentación. Por ello, entre los condicionantes ambientales a considerar en el diseño de la ordenación prevista, deberá tenerse en cuenta esta afección de especial sensibilidad para la población. La prevención y/o reducción de las emisiones de olores consiste en aplicar las Mejores Técnicas Disponibles en el foco emisor. No obstante, dado que no se tiene información de la futura afección del medio social en el ámbito de actuación, se recomienda que se realice un estudio olfatómico por el promotor mediante cualquiera de los métodos válidos de medición y caracterización de olores disponibles en la actualidad. Por otra parte, durante la fase de obras los impactos para la salud más significativos son la producción de partículas, polvo y ruido, que pueden afectar a la población del Sector Urbano La Montaña cuando éstas se lleven a cabo en las parcelas colindantes, por lo que se deberá extremar la aplicación de las Mejores Técnicas Disponibles descritas en la documentación frente a estos impactos para minimizar los posibles riesgos para la salud de la población residente.
- Por otro lado, se recogen los siguientes **requisitos sanitarios respecto al Sistema de abastecimiento de agua de consumo humano del ámbito de estudio y la red de riego con agua regenerada**:
  - Respecto a las infraestructuras de agua de consumo humano, en la documentación se expresa que la red de abastecimiento se diseñará y dimensionará en el correspondiente Proyecto de Urbanización dando cumplimiento a las normas establecidas por el Canal de Isabel II. Sin embargo, en la memoria técnica no se ha incluido la norma básica del Estado para la protección sanitaria de la población, *Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano*. A través de dicha normativa se regula los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias del agua potable.

El Canal de Isabel II como empresa pública acomete la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria. Así, conforme al artículo 13 del R.D 140/2003, el gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 500 m, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo antes de la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población. Asimismo, conforme al artículo 30 de la citada norma, se determina que la utilización y suministro de datos en soporte informático al Sistema de Información Nacional de Agua de Consumo (SINAC), será obligatoria para todas las partes implicadas en el suministro de agua de consumo humano.

- De acuerdo a lo indicado en la memoria, en relación con el riego de zonas verdes se propone la conexión a la red de agua reciclada existente desde la EDAR Aranjuez Norte, siendo necesario la firma de un Convenio con el Canal de Isabel II. Aunque el Proyecto de Urbanización será el que determine las correspondientes infraestructuras para el riego de las zonas verdes, es necesario recordar que la red de riego con agua regenerada se ajustará a las condiciones establecidas en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc.), así como en los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la salud pública. Además, no podrán



reutilizarse las aguas depuradas para el riego de zonas verdes si el gestor del ámbito territorial no dispone del correspondiente, informe sanitario vinculante específico, emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa que se emite con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4.3 del citado Real Decreto 1620/2007. Si en el desarrollo del Plan estuviera previsto el riego por aspersión, estos dispositivos se consideran dispositivos de riesgo de proliferación y dispersión de Legionella, estando sujetos a los requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénicosanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

### ➤ Criterios sanitarios para el diseño de espacio libres, zonas verdes y mobiliario urbano

En el estudio de paisaje aportado, entre las especies recomendadas en el diseño de los grandes espacios libres (parque lineal Calle Larga, parque Cornisa y área mixta ocio-recreo) así como en las plantaciones en alineación de los viarios, se han incluido especies altamente alergénicas responsables de cuadros alérgicos en la población sensible (alergias y asma), como son: plátano, olivo, arizónicas y cipreses. Por lo que, al objeto de protección de la salud de la población circundante, se recomienda que en la selección de especies arbóreas y cubiertas vegetales, prevalezca el criterio sanitario frente a otros como el paisajístico o la resistencia a plagas, y se eviten en la medida de lo posible el uso de dichas especies, máxime si esos espacios se diseñan como zona de esparcimiento, ocio o paseo.

Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras): *Cortaderia* spp (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia dealbata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

Por otra parte, en la planificación del catálogo de mobiliario urbano deberán incluirse la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, con el fin de evitar problemas y molestias para la población, como son olores, transmisión de enfermedades, etc. En el caso de que se ubiquen zonas de juego infantil y/o recreo en estas zonas verdes se señalará debidamente la prohibición de acceso de mascotas a las mismas, conforme a la normativa vigente.

### 2.18. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

### 2.19. Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, que define los objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, de penetración de energías renovables y de eficiencia energética.

Determina las líneas de actuación y la senda que, según los modelos utilizados, es la más adecuada y eficiente, maximizando las oportunidades y beneficios para la economía, el empleo, la salud y el medio



ambiente; minimizando los costes y respetando las necesidades de adecuación a los sectores más intensivos en CO<sub>2</sub>.

Asimismo, deberá considerarse lo indicado en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en particular el artículo 8 del título II y el artículo 14 del título IV de la ley.

Y por último, contemplarse el nuevo Plan energético de la Comunidad de Madrid horizonte 2030, que dará cobertura al finalizado Plan de horizonte 2020, continuando con las medidas coherentes con la Directiva Europea de Eficiencia Energética y las líneas de actuación para los próximos años.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento de Aranjuez, que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la "Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

## **2.20. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable**

El estudio ambiental estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo y riego. En consecuencia, deberán proponerse medidas a tal fin, y su aplicación recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes, entre las que se incluirán:

### **2.20.1. Medidas que se deben adoptar en zonas verdes**

Deberán proponerse medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua para riego, entre las que se incluirán:

- En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de humedad en el suelo.

### **2.20.2. Medidas que se deben adoptar en edificios de viviendas**

Se instrumentarán las medidas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con las medidas oportunas, tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, y en particular las siguientes:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales, mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (Economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.



## 2.21. Contaminación electromagnética

Se estudiará la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

## 2.22. Normativa urbanística

En las normas y capítulos correspondientes y especialmente en lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el documento inicial estratégico y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Las fichas de condiciones para el desarrollo del sector de Puente Largo, deberán contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, protección del medio natural, condiciones para la ordenación general y pormenorizada, infraestructuras, zonas verdes, vías pecuarias, protección del patrimonio cultural, protección frente a la contaminación acústica y atmosférica, protección de los recursos hídricos, calidad de suelos, residuos, protección del medio nocturno y medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable.

Se reflejará expresamente que los desarrollos propuestos quedarán condicionados a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal así como a las infraestructuras y conexiones viarias con la M-305.

## 2.23. Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



Se redactará, por tanto, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el documento inicial estratégico/estudio de incidencia ambiental, y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

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

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

Procede hacer constar que cualquier modificación del contenido en el documento inicial estratégico que resultase de la revisión del mismo a partir de las prescripciones contenidas en el presente documento de alcance/informe previo de Análisis Ambiental, deberá someterse a aprobación por parte de este Órgano Ambiental.

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, a fecha de firma

El director general de Descarbonización  
y Transición Energética

Fdo.: Fernando Arlandis Pérez

