

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

## INDICE

<b>1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN</b> .....	<b>3</b>
1.1. Antecedentes Administrativos .....	3
1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública .....	5
1.3. Descripción del ámbito .....	8
1.4. Condiciones derivadas de la legislación sectorial .....	10
1.5. Objetivos de la Propuesta .....	13
1.5.1. Planeamiento vigente .....	13
1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone. ....	16
1.5.3. Propuesta .....	17
1.6. Contenido del documento sobre el que se informa.....	21
<b>2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO</b> <b>/ INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL</b> .....	<b>22</b>
2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental .....	23
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado. ....	23
2.1.2. Elaboración del Estudio Ambiental Estratégico .....	26
2.1.3. Fase de información y consultas .....	27
2.1.4. Listado mínimo de organismos a consultar .....	27
2.1.5. Análisis técnico del expediente .....	28
2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Excmo. Ayuntamiento de Torrelodones .....	29
2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley 16/2002 de IPPC para proyectos y actividades .....	32
2.4. Alternativas de Planeamiento .....	32
2.5. Capacidad de Acogida del Territorio .....	32
2.6. Protección del medio natural.....	34
2.6.1. Informes de la Subdirección General de Espacios Protegidos	34
2.6.2. Protección de otros elementos naturales:.....	37
2.7. Condiciones para la Ordenación General.....	38
2.8. Condiciones para la Ordenación Pormenorizada .....	39
2.9. Condiciones para las Infraestructuras.....	39
2.9.1. Infraestructuras eléctricas .....	39
2.9.2. Infraestructuras viarias.....	40
2.9.3. Infraestructuras de telefonía .....	40
2.9.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas .....	40
2.9.5. Infraestructuras ferroviarias .....	40
2.10. Condiciones para las Zonas Verdes .....	41
2.11. Protección de las Vías Pecuarias .....	42
2.12. Protección del patrimonio cultural.....	46
2.13. Protección frente a la contaminación acústica.....	47



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

<b>2.14. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas</b>	49
<b>2.15. Estudio sobre calidad de los suelos</b>	56
<b>2.16. Residuos</b>	59
<b>2.17. Protección del medio nocturno</b>	60
<b>2.18. Medidas tendentes al ahorro energético</b>	60
<b>2.19. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable</b>	61
<b>2.19.1. Medidas que se deben adoptar en zonas verdes</b>	61
<b>2.19.2. Medidas que se deben adoptar en edificios de viviendas</b>	61
<b>2.20. Contaminación electromagnética</b>	61
<b>2.21. Normativa urbanística</b>	62
<b>2.22. Vigilancia Ambiental</b>	63



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)**SRA ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES**  
Ayuntamiento de Torreldones  
Plaza de la Constitución, nº 1  
28250 Torreldones (Madrid)SIA 16/013  
10-UB2-00013.5/2016

En contestación a su escrito, referenciado de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio con el número 10/222445.9/15, de 17 de noviembre de 2015, por el que se viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Torreldones, debo significarle que esta Dirección General del Medio Ambiente, previas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## 1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

### 1.1. Antecedentes Administrativos

Con número 10/222445.9/15 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de 17 de noviembre de 2015, el Ayuntamiento de Torreldones remite una copia en formato digital (PDF) del documento de Avance del Plan General de Ordenación (documento urbanístico y documento inicial estratégico) a efectos de emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Con nº 10/087982.4/15 y fecha 27 de noviembre de 2015 se da traslado de la documentación recibida a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, a los efectos de proceder conforme a las instrucciones para la tramitación conjunta del informe de evaluación ambiental estratégica y del informe de impacto territorial (que figuran como nota informativa anexa al oficio remitido a los ayuntamientos con número de referencia 10/205527.9/15, de fecha 23 de octubre de 2015).

Con nº 10/026435.9/16 y fecha de registro 15 de febrero de 2016 la Dirección General de Urbanismo remite oficio que acompaña a la documentación del Avance, en el que indica que, del análisis del expediente se desprende que cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en 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 del Suelo y Rehabilitación Urbana.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

Con fecha 17 de febrero de 2016 y número de registro de salida de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio 10/010774.5/16 se comunica al Ayuntamiento de Torrelodones que, con fecha 17 de noviembre de 2015, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Torrelodones. En el mismo oficio se solicita la aportación de determinada documentación complementaria que se considera imprescindible para continuar con la tramitación del expediente: certificado y resultados del trámite de información pública, relación de interesados en el caso de que el Ayuntamiento dispusiera de ella, una copia impresa y una en formato digital con determinados requisitos de toda la documentación, veinte copias en CD para realizar las consultas previstas en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y estudio de caracterización de la calidad de los suelos para planeamiento urbanístico (Fase I – Estudio histórico y del medio físico).

Con número 10/054843.9/16 y fecha de entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio 17 de marzo de 2016 el Ayuntamiento de Torrelodones remite copia en formato digital de la documentación del Avance.

Con número 10/066678.9/16 y fecha de entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio 5 de abril de 2016, el Ayuntamiento de Torrelodones remite oficio por el que adjunta determinada documentación relativa a los estudios de caracterización de la calidad del suelo.

Con fecha 19 de abril de 2016 y nº de referencia 10/029381.6/16 se remite la documentación del Avance al Canal de Isabel II para informe con arreglo a sus competencias, recibándose el mismo con fecha 2 de agosto de 2016 y número de referencia de registro de entrada 10/167214.9/16.

Con fecha 19 de abril de 2016 y nº de referencia 10/029382.7/16 se da traslado de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Torrelodones al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales para informe en materia de conservación del Medio Natural y Espacios Protegidos. El 17 de noviembre de 2016, con número de referencia 10/242832.9/16, se recibe oficio del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales por el que adjunta informes de Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares de fechas 1 de julio y 4 de octubre de 2016 e informe del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno de fecha 1 de septiembre de 2016.

Con fecha 19 de diciembre de 2016 y nº de referencia 10/088421.5/16 se realiza un trámite de audiencia conforme al artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, poniendo de manifiesto al Ayuntamiento los informes y sugerencias recabados en la tramitación del expediente, al efecto de que pudiera alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimase pertinentes. Con fecha 3 de febrero de 2017 y nº 10/027478.9/17 el Ayuntamiento de Torrelodones presenta escrito de contestación al trámite de audiencia. El 8 de febrero de 2017 (nº ref. 10/009093.7/17) se da traslado de la documentación municipal al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales para su informe. El 13 de junio de 2017, con nº de referencia 10/178746.9/17, se recibe oficio del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales por el que adjunta informe del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares de 27 de mayo de 2017 e informe del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno de 25 de abril de 2017.

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL/DOCUMENTO DE ALCANCE, P.G.O.U. DE TORRELODONES (FASE DE AVANCE)

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)**1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública**

Cabe indicar que, anteriormente a la información pública a la que de forma preceptiva se ha sometido el Avance, entre octubre de 2014 y mayo/junio de 2015, y dentro de la elaboración del mismo, se realizó un proceso de participación pública. En este, se partió de los documentos resumen para cada gran área temática elaborados por los redactores del Avance y que contenían el diagnóstico y una serie de propuestas estructuradas. Estas propuestas del diagnóstico fueron ampliadas y valoradas en seis mesas temáticas ciudadanas (Equipamientos e infraestructuras, Vivienda y patrimonio edificado y natural, Comercio y turismo, Nuevos desarrollos productivos, Espacio público, Movilidad vehicular) con una participación abierta y posteriormente valoradas en cuanto a su viabilidad presupuestaria y técnica en mesas de trabajo técnicas y ciudadanas. Finalmente las propuestas se sometieron a la priorización y aval ciudadano vía web.

En sesión de Pleno de 10 de noviembre de 2015, el Excelentísimo Ayuntamiento de Torrelodones acordó someter a información pública el Avance del Plan General por un plazo de tres meses. La publicación del acuerdo de pleno en el BOCM nº 282 del día 27 de noviembre de 2015, 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. Por Resolución de la Concejalía de Urbanismo y Medio Ambiente de 10 de febrero de 2016, publicada en el BOCM nº 45 del 23 de febrero de 2016, se amplió el plazo de exposición pública del Avance del PGOU por el plazo de un mes, contado a partir del 1 de marzo de 2016.

Conforme a lo señalado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, el Ayuntamiento de Torrelodones ha remitido a esta Dirección General, mediante escrito de nº de referencia de registro 10/075993.9/16 y fecha 15 de abril de 2016, certificado acreditativo del trámite de exposición pública y CD con las sugerencias y alegaciones al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana recogidas durante el mismo. El mencionado CD contiene 74 carpetas correspondientes cada una de ellas a una alegación, alguna de ellas con varias firmas.

Con fecha de entrada 20 de abril de 2016 y nº de referencia 10/079002.9/16 el Ayuntamiento de Torrelodones remite copia de seis (6) nuevas sugerencias presentadas fuera de plazo.

Con fecha 21 de abril de 2016 y nº referencia 10/079884.9/16 se recibe desde la Dirección de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid, copia de un escrito presentado por varios particulares ante el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama, junto con copia de la alegación al Avance presentada por esos mismos particulares, que ya se encontraba entre las recibidas el 15 de abril.

Con número de referencia 10/108222.9/16 y fecha de registro de entrada 24 de mayo de 2016, se recibe oficio del Ayuntamiento adjuntando un nuevo certificado de exposición pública complementario del Avance y copia del escrito presentado el 9 de mayo de 2016, y por tanto fuera del periodo de información pública, por el Grupo Municipal del Partido Popular, adjuntando una alegación con quinientas trece (513) firmas.

Con número de referencia 10/135396.9/16 y fecha 24 de junio de 2016, el Ayuntamiento remite oficio adjuntando fotocopia de la alegación presentada fuera de plazo (el 7 de junio de 2016) por un particular, con firma de otras treinta y una (31) personas.

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

Muchas de las alegaciones se refieren directa o indirectamente a cuestiones ambientales. A continuación mencionamos las que consideramos más significativas.

Oposición al desarrollo del sector de suelo urbanizable "Arroyo de la Torre". Varias alegaciones de particulares se oponen al desarrollo de la edificación en las laderas del Sector "Arroyo de La Torre", al entender que causarán un fuerte impacto paisajístico o que el sector terciario es innecesario. En el mismo sentido se manifiestan el Grupo Municipal del Partido Popular, el Grupo Municipal Socialista y el Consejo Medioambiental de Torrelodones. El Grupo Municipal Ciudadanos propone que las edificaciones se concentren en la ladera opuesta a la Torre de los Lodones, liberando la ladera bajo la Torre. En cuanto a este mismo sector, la Sociedad Caminera del Real de Manzanares y el Grupo Municipal Socialista se oponen a la redelimitación del sector propuesta por el arquitecto municipal, al ir en detrimento de la zona verde de Las Marías. Algún particular propone la creación sobre los terrenos del antiguo vertedero de un aparcamiento disuasorio vinculado a un intercambiador de transporte.

En sentido contrario a las propuestas de ámbitos del Avance cabe también mencionar la oposición al desarrollo del ámbito "El Tomillar" por un particular y una asociación. El Grupo Municipal Popular es contrario a la reordenación del Sector Los Llanos, por entender que hay superficie terciaria sin desarrollar en otros ámbitos y que el corredor ecológico que se pretende crear con espacios libres ya existe en Las Rozas.

Algunas alegaciones se refieren a la posibilidad, contemplada en la alternativa 2 y en algún estudio de movilidad anterior, de descongestionar el tráfico en la "Glorieta del Dedo Gordo" (cruce del Pº Joaquín Ruiz Jiménez con Avda. Conde de las Almenas), derivando el tráfico entre Hoyo de Manzanares y la A-6/Madrid, hacia una nueva vía urbana de conexión con la M-618, que exigiría la desafectación o desvío de parte de la vía pecuaria "Cordel de Hoyo de Manzanares". Algunas proponen que se adopte esa solución, otras dudan de la viabilidad de conseguir la desafección de la vía pecuaria. El Grupo Municipal Ciudadanos entiende que el Plan debe recoger esta propuesta, al igual que el Grupo Municipal Confluencia Ciudadana.

Diversas sugerencias o alegaciones abordan la cuestión del saneamiento de aguas residuales, con distintos enfoques. El Grupo Municipal Confluencia Ciudadana propone calificar suelo para una nueva EDAR aguas abajo que permita el desagüe por gravedad y así poder prescindir de las actuales EBAR. Desde el Grupo Municipal Socialista consideran que, debido a la antigüedad y escasa capacidad de la actual red, debe plantearse su reordenación y redimensionamiento, erradicar los vertidos de aguas sin tratar y los pozos negros y contemplar la posibilidad de un nuevo sistema que permita abandonar los actuales bombeos hasta la EDAR de Galapagar. Desde el Consejo Medioambiental de Torrelodones consideran que el sistema de saneamiento es absurdo y muy costoso, y se preguntan si no existe alternativa al bombeo. Igual consideración tiene para la Sociedad Caminera del Real de Manzanares, que entiende que el Plan General debe abordar esta cuestión.

En varios de los escritos presentados por particulares y por una asociación se considera que la propuesta del Avance, en contra de lo manifestado por el Ayuntamiento, sí supone incremento poblacional, que alguna alegación cifra en unas 430 viviendas, y que considera injustificado, y que causaría el agravamiento de los problemas de insuficiencia de las infraestructuras ya existentes y no resueltos. Algunos escritos aprecian este problema en particular en la zona de La Colonia.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

Cuatro particulares en dos alegaciones solicitan que se revise la zonificación del PRCAM en la zona de La Berzosilla, eliminando una bolsa de suelo zonificada como "B1" dentro de la zona "P" "a ordenar por el planeamiento urbanístico", al entender que no responde a lindes ni a accidentes naturales tratándose de un error en la transcripción a la cartografía de la zonificación literal de la Ley del Parque. En relación a una zona cercana el Grupo Socialista pide que se mantenga la protección del paraje "Peña del Búho", en zona "B1" del PRCAM y cuya revisión del planeamiento general ya fue denegada en 2005 por el Patronato del Parque.

Un particular con otras cuatro firmas considera que la propuesta de la alternativa cero, que clasifica como urbanizable sectorizado el suelo de la finca "Casa nueva del Enebrillo" se opone a la Ley del Parque del Guadarrama, que lo clasifica como no urbanizable de protección y que prevalece sobre la legislación urbanística.

Algunas sugerencias o alegaciones reclaman mayor estudio o atención sobre materias ambientales. El Grupo Municipal Confluencia Ciudadana reclama que se desarrolle el tema de las áreas de interés ambiental, de forma que se declaren y se incluyan en el Catálogo. Consideran insuficiente la documentación sobre áreas de sensibilidad acústica y mapas de ruido. Proponen que se documenten y se incluyan en los planos las vías pecuarias y los caminos históricos. Sobre los caminos históricos también se pronuncia la Sociedad Caminera del Real de Manzanares, que pide la recuperación del dominio público de los caminos, en particular los históricos, y su ordenación, la revisión de la vías ciclistas prohibiendo el tránsito en las zonas de mayor valor ecológico. Esta asociación considera que hay errores en la consideración de las vías pecuarias en el Avance, citando casos concretos.

Diversas alegaciones (Grupo M. Socialista, Sociedad Caminera) se pronuncian en contra del cambio de calificación, de equipamiento a espacio libre, de la zona entre los colegios Los Ángeles y Peñalar por considerar que su destino a corredor ecológico desde Las Marías, al sur de la A6, tiene escasa viabilidad y que la zona está muy consolidada.

Alguna alegación considera excesivo el número de categorías establecidas dentro del suelo no urbanizable de protección, entendiéndose que complicará su gestión. Se solicita que para los espacios libres en suelo urbano se aplique la figura de espacio libre de protección.

En diversas alegaciones se citan como merecedores de conservación los valores de varias áreas naturales: El Enebrillo, La Tejera, Monte de Los Ángeles, entorno del embalse de Los Peñascales, espacios libres de Las Marías.

El Grupo Municipal Socialista recalca la necesidad de prestar atención al problema de la presencia de gas Radón en las edificaciones, y entiende que debe realizarse una normativa de edificación que garantice los adecuados niveles de aireación y aislamiento.

Bastantes particulares y alguna asociación se refieren a la necesidad de cuidar, mejorar y fomentar el arbolado urbano y los distintos espacios verdes. Algunas sugerencias utilizan ese argumento para oponerse al desarrollo de la plaza en la calle Jesusa Lara (ámbito AA\_Co\_1 del Avance).

Una Asociación pide que se considere la reserva de espacios verdes para atender la  
INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL/DOCUMENTO DE ALCANCE, P.G.O.U. DE TORRELODONES (FASE DE AVANCE)

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

demanda de huertos urbanos. Un particular pide este tipo de equipamiento en parte del ámbito Villa Rosita.

En un plano más urbanístico o territorial, son muchas las alegaciones que hacen referencia a la necesidad de que el Plan General estudie y proponga soluciones al problema de la movilidad, del aparcamiento y la fractura que supone la A6. El Grupo Municipal Popular hace especial hincapié en estas cuestiones.

### 1.3. Descripción del ámbito

El término municipal de Torrelodones se localiza en el centro-oeste de la Comunidad de Madrid, a 29 Km de la capital. Ocupa una superficie de 2.167,56 ha, encontrándose el núcleo principal a unos 845 metros de altitud. Se extiende entre las altitudes extremas de 1.011 m en el Canto del Pico, en el norte del término, y los 650 m en la base de la presa del Gasco, en el suroeste del término, lindante con Galapagar. Está ubicado en el contacto entre los materiales plutónicos y metamórficos de la rampa y primeras elevaciones de la Sierra de Guadarrama y los materiales terciarios de relleno de la fosa sedimentaria del Tajo, separados por la falla de Torrelodones en sentido NE-SO. La zona norte del municipio es más elevada y quebrada y presenta formaciones típicamente serranas como los berrocales, en particular los del Canto del Pico, profundas vaguadas como la de Tomillares y elevaciones como el Cerro Mirador o Cantos Negros. En el sur, el rasgo definitorio de la geomorfología es el encajamiento del río Guadarrama en el límite meridional del término, dando lugar a la profunda garganta de El Gasco o las menores de sus arroyos tributarios, Navallero y de La Torre.

Hidrográficamente el municipio está en la divisoria entre las cuencas del Manzanares y del Guadarrama. Dentro de la primera se ubica el noreste del término, al norte de la A6, correspondiendo a la cuenca del arroyo de Trofas, que recibe por la izquierda al arroyo del Fortín y el de Cantos Negros y por la derecha al arroyo de las Rozuelas. En el arroyo de Trofas se sitúa el embalse de Peñascales, creado en un principio para abastecimiento de las urbanizaciones de la zona. El centro del municipio se corresponde con la cuenca del arroyo de La Torre, que discurre en dirección N-S y desemboca en el Guadarrama a unos 3 km aguas abajo del límite municipal. El suroeste del municipio es drenado directamente por el río Guadarrama, que constituye su límite y que recibe por la izquierda al arroyo Navallero.

En cuanto a la vegetación de Torrelodones, las comunidades más extendidas son los encinares arbustivos o arborescentes con algunos pinos piñoneros. Estas formaciones se presentan en mosaico con golpes o rodales de enebros (*Juniperus oxycedrus*), jarales de jara pringosa, retamares de retama de bolas y aulagares de *Genista hirsuta*, siendo destacable la presencia de esta última especie como indicadora de encinares de ámbito luso - extremadurenses, de influencia oceánica, dentro del ámbito carpetano, más frío y seco. Hay también pequeños enclaves con vegetación rupícola (de roquederos) y casmofítica (que se desarrolla en el relleno de grietas en materiales rocosos). En los fondos de valle del Guadarrama y de los arroyos, las condiciones de mayor humedad edáfica propician la aparición de una fresneda fragmentaria generalmente en mezcla con encinares de diverso porte y con presencia de chopos, sauces, majuelos, rosales silvestres, juncos, etc. La ribera del arroyo de Trofas alberga la mejor fresneda higrófila del municipio, con una galería continua y densa fuertemente dominada por *Fraxinus angustifolia*.

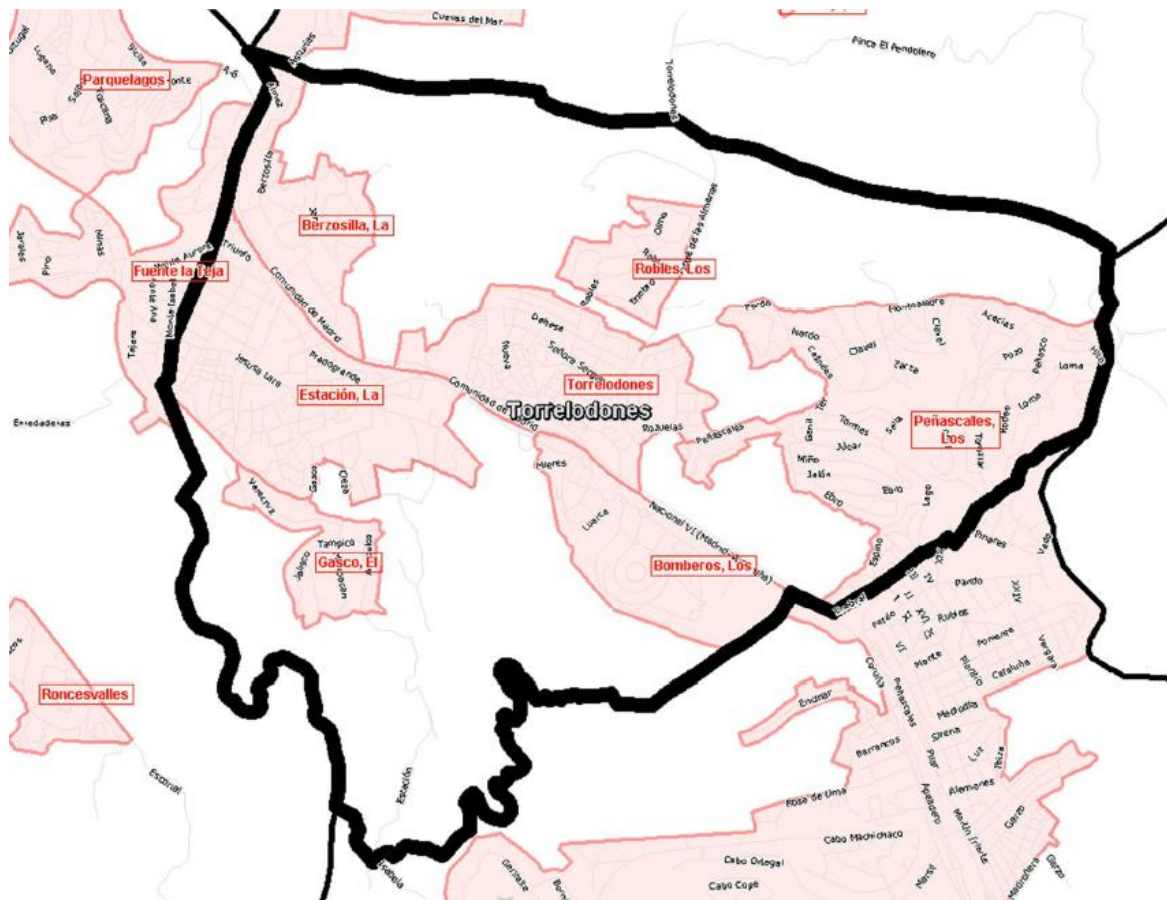




## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

La variedad de ambientes favorece la presencia de una fauna muy diversa, entre las que podemos encontrar numerosas especies catalogadas como el topillo de Cabrera, la cigüeña negra, de observación frecuente en la garganta del Guadarrama, o la nutria, citada en la ribera del arroyo de Trofas.

La estructura urbana y la ocupación del municipio ha sido condicionada por las dos grandes infraestructuras de comunicación (autovía A6 y línea de ferrocarril) que estructuran el territorio, y están caracterizadas por la presencia de una multitud de núcleos. Al pueblo originario (el Casco), situado históricamente en el camino real a El Escorial, se sumó un segundo (la Colonia o la Estación) surgido desde principios del siglo XX en torno a la estación de la línea de ferrocarril inaugurada en 1864, y dedicado en un principio a las colonias para veraneantes. A partir de los años 50 del siglo XX, con la popularización del automóvil, surgen las urbanizaciones de segunda residencia con tipología de unifamiliares en parcelas grandes. Desde principios de los años 90, ya con instrumentos de ordenación urbanística, se desarrollan nuevas zonas residenciales y comerciales al sur de la A6 en el centro del municipio. El resultado de todo el proceso es la presencia de ocho núcleos (Torrelodones -el Pueblo-, La Colonia -La Estación-, Los Peñascales, La Berzosilla, Los Robles, El Gasco, Las Marías, Los Bomberos) con ciertos problemas de interconexión.



Núcleos urbanos según el nomenclátor del INE

La población empadronada en el municipio el 1 de enero de 2016 era de 23.123 habitantes, habiéndose triplicado desde principios de los años 90. Se caracteriza por ser significativamente más joven que la media de la Comunidad de Madrid y por tener una



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

menor presencia de extranjeros y una baja tasa de paro. El rápido incremento en el número de habitantes se ha nutrido fundamentalmente de población venida de otros lugares de la Comunidad de Madrid, principalmente desde la capital, y ha sido acompañada de una transformación de segunda en primera residencia. La economía de Torrelodones se caracteriza por el acusado desequilibrio sectorial, aún mayor que la media de la Comunidad de Madrid, con un 94% de los trabajadores por cuenta ajena dedicados al sector servicios, frente a un 4% en la construcción y un 2% en la industria. Muchos de los habitantes del pueblo trabajan fuera de él, particularmente en Madrid capital, lo que le confiere algunas características de las ciudades dormitorio. Dentro de las actividades económicas instaladas en Torrelodones (519), la más relevante por número es el comercio minorista (251), seguida de la restauración (99) y la construcción (97). No hay ningún polígono industrial.

Según el censo de viviendas de 2.011, existían ese año en Torrelodones un total de 8.262 viviendas de las que la práctica totalidad eran viviendas familiares. De estas, 6.962 eran viviendas principales (84% de las viviendas totales) y 1.291 eran no principales; de estas últimas 739 corresponden a viviendas vacías (9% de las viviendas totales) y 552 a viviendas secundarias (7% de las viviendas totales). Respecto al anterior censo de viviendas, de 2001, se había producido un fuerte incremento, pues entonces se censaron 6.848 viviendas. Destaca en la comparativa la fuerte tendencia a incrementarse el carácter principal de las viviendas, pues en 2001 suponían únicamente el 66% del parque total, en detrimento de las viviendas secundarias, que entonces eran el 22% de todas las viviendas.

### 1.4. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El desarrollo urbano de Torrelodones se halla condicionado por una serie de factores:

- Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, declarado por Ley 1/1985, de 23 de enero, y ampliado por las leyes 2/1987 y 7/1991, sobre el que existe un "Plan Rector de Uso y Gestión" (PRUG) aprobado en enero de 1987 y revisado en 1995. Ocupa prácticamente la mitad norte del término municipal, al norte de la A6. Esta superficie se corresponde con las zonas "A1 - Reserva natural integral", "B1 - Parque comarcal agropecuario protector" y "P - Áreas a ordenar por planeamiento urbanístico".
- Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, con el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), aprobado por Decreto 26/1999 de 11 de febrero y luego ampliado por Decreto 124/2002, de 5 de julio; fue declarado por la Ley 20/1999, de 14 de abril. Afecta al sur del término municipal, por debajo de la línea de ferrocarril, salvo los terrenos ocupados por la urbanización El Gasco. Se corresponde con la zona de Máxima Protección y la de Protección y Mejora.
- Zonas incluidas en la red ecológica europea "Natura 2000":
  - LIC/ZEC ES3110004 "Cuenca del río Manzanares", declarado como Zona Especial de Conservación (ZEC) y con Plan de Gestión aprobado por Decreto 102/2014, de 3 de septiembre. Su delimitación en el municipio coincide con la del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.
  - LIC/ZEC ES3110005 "Cuenca del río Guadarrama", declarado como Zona Especial de Conservación (ZEC) y con Plan de Gestión aprobado por el Decreto 105/2014, de 3 de septiembre. Su delimitación en el municipio coincide con la del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

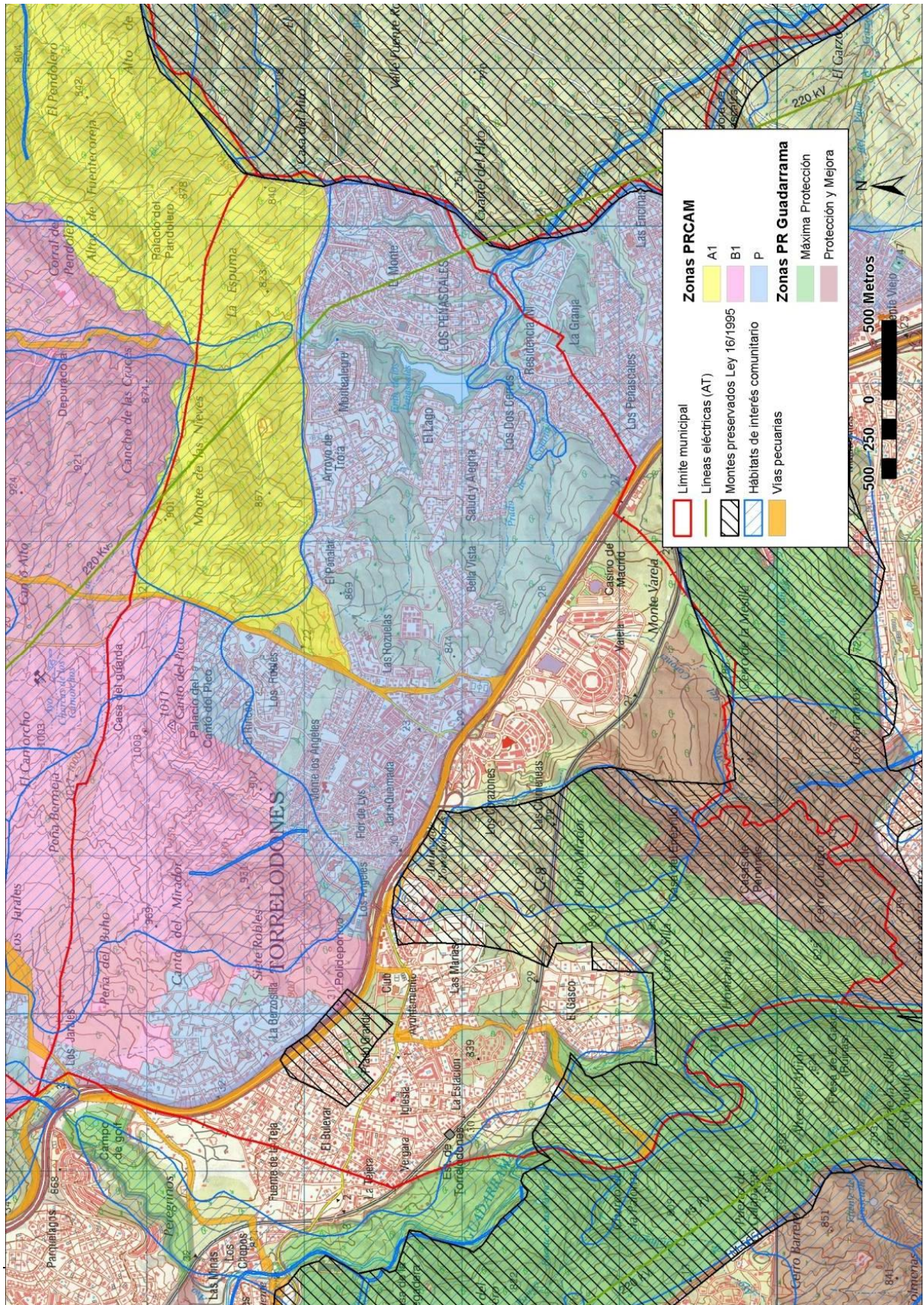
- Hábitats naturales incluidos en el Inventario Nacional “Tipos de Hábitats Naturales” recogidos en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la “Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre”, y su transposición a la legislación española en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, y su actualización por la Ley 42/2007. Según la cartografía de Hábitats, se distribuyen fundamentalmente dentro de los ZEC arriba mencionados, aunque también hay algunas zonas cartografiadas fuera de los ZEC, sobre todo en el centro del municipio, entre la A6 y la vía del ferrocarril.
- Presencia de especies de flora y fauna catalogadas, como el madroño, de interés especial, presente en la zona de Cantos Negros, o el alcornoque, también de interés especial, que aparece en antiguo sector Área Homogénea Norte. En cuanto a especies de fauna, cabe citar las ya mencionadas arriba como el topillo de Cabrera, la cigüeña negra y la nutria.
- Montes de régimen especial establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Amplias zonas del sur y el centro del municipio están incluidas, como montes preservados, dentro del anexo cartográfico de la Ley.
- Áreas Importantes para las Aves (IBA) de las establecidas por SEO/BIRDLIFE en 1998 y revisadas en 2010. El noreste del municipio está dentro de la IBA nº 71 “El Pardo - Viñuelas” y el suroeste está dentro de la IBA nº 70 “El Escorial – San Martín de Valdeiglesias”.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término: autovía A6 de ámbito estatal, y carreteras de la red autonómica M-618 (carretera de Hoyo de Manzanares) y M-519 (carretera de Galapagar). Vías del ferrocarril de la Línea de Red Convencional Madrid-Hendaya (Doble vía de ancho ibérico) que atraviesa el municipio de este a oeste y que da servicio a las circulaciones de ancho convencional entre Madrid y el norte peninsular y a las líneas de Cercanías C3, C8 y C10, disponiendo de una estación, junto al límite oeste del término. El extremo noreste del término municipal (incluido en el PRCAM y clasificado como suelo no urbanizable y suelo urbano de Los Peñascales) está atravesado por la línea eléctrica de alta tensión (LAT) a 220 kV Galapagar-Majadahonda, propiedad de Red Eléctrica de España.
- 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. Destacan el cordel de Valladolid tramos 1 y 2, absorbido el segundo por la A6, el Cordel del Hoyo de Manzanares, coincidente en parte con la carretera M-618, el cordel de El Gasco, que parte de la A6 en dirección sur al oeste del municipio, cañada real de Peregrinos y descansadero del Charco de La Paloma.
- Presencia de cauces, en particular el río Guadarrama, sus afluentes arroyo Navallero y arroyo de La Torre. En la cuenca del Manzanares el arroyo de Trofas y sus afluentes arroyos del Fortín, de Cantos Negros y de las Rozuelas, y embalse de los Peñascales en el arroyo de Trofas, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**Comunidad de Madrid**

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963135947270495559721**

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación: 282501DOC297954E7D2016774DB8

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

- Bienes de interés cultural (BIC) dentro del municipio: Palacio del Canto del Pico , declarado BIC en la categoría de Monumento por Real Orden de 18 de febrero de 1930, y Torrejón de Torrelodones (Torre de los Lodones), declarado BIC en la categoría de Monumento Histórico-Artístico, por Real Decreto 2863/1983, de 14 de septiembre. Se encuentran también en Torrelodones otros bienes de interés patrimonial y yacimientos arqueológicos o paleontológicos documentados incluidos en el catálogo geográfico de la Comunidad de Madrid, como la Presa de El Gasco, el Molino de Juan Mingo, una torre del telégrafo óptico o varios observatorios y posiciones defensivas de la guerra civil.

**1.5. Objetivos de la Propuesta****1.5.1. Planeamiento vigente**

El documento de ordenación vigente en Torrelodones lo constituye la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 16 de octubre de 1997, que fue publicado en el BOCM nº 289 del 5 de diciembre de 1997 y que cuenta con una corrección de errores en el BOCM del 13 de noviembre de 1998. El Acuerdo de aprobación definitiva aplazó la aprobación de la Revisión en una serie de ámbitos. Por Acuerdo del Consejo de Gobierno del 3 de junio de 1999 (BOCM de 26 de julio de 1999) se acordó la aprobación definitiva de los ámbitos aplazados excepto dos de ellos:

- Los suelos clasificados como No Urbanizable Protegido y No Urbanizable Común situados al sur de la línea de ferrocarril.
- Los suelos incluidos en la zona P del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares clasificados como No Urbanizable Común y No Urbanizable Protegido.

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de mayo de 2003 (BOCM de 13/06/2003) se aprobó definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias en los dos ámbitos anteriores. Para el segundo de ellos, coincidente con el sector denominado "Área Homogénea Norte" (AHN) se adoptó la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección, diferenciando varias unidades ambientales. Para el primero de ellos se propuso con carácter general aplicar la normativa del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama. Por el mismo Acuerdo se mantuvo el aplazamiento de la aprobación definitiva en un ámbito de 12,92 ha ubicado en el límite oeste del término municipal y en un ámbito de 8,64 ha situado entre el Suelo Urbano y el límite del Parque Regional, junto a la urbanización El Gasco.

La clasificación del suelo realizada por las Normas Subsidiarias se sintetiza en el siguiente cuadro:

Clase de suelo	Superficie (ha)
Urbano	936,80
Suelo Apto para Urbanizar	91,51 (92,33 según el acuerdo de AD)
Suelo No Urbanizable de Protección	1.141,00

Se propusieron inicialmente un total de cinco sectores de suelo apto para urbanizar. De ellos, como se ha señalado, el Área Homogénea Norte fue anulado. De los otros cuatro sectores restantes, se han desarrollado tres:



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

- el Sector 12 – Monte de la Alegría, de uso característico residencial preferente (de 12,2 ha de superficie y con un máximo de 73 viviendas y 2.320 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria según la aprobación definitiva de las NNSS)
- el Sector 10 - Coto Sur de Prado Grande, de uso característico residencial y con uso terciario (10,5 ha de superficie, un máximo de 84 viviendas y 3.872 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria según la aprobación definitiva de las NNSS)
- el Sector “Área Homogénea Sur”, de uso característico residencial dominante

Los dos primeros han completado su desarrollo. Sin embargo, el Área Homogénea Sur está urbanizado, y tiene edificada la gran parcela de terciario comercial, pero no las de equipamiento ni otras parcelas menores de uso terciario. De las 906 viviendas previstas en este sector, hay 469 construidas con licencia de primera ocupación y 377 pendientes de edificar (60 en construcción, 254 con licencia concedida pero sin iniciar la construcción y 123 sin solicitud de licencia).

El Sector 11- “Arroyo de la Torre”, de uso predominante industrial-terciario y cuyo suelo es de titularidad municipal, no se ha desarrollado.

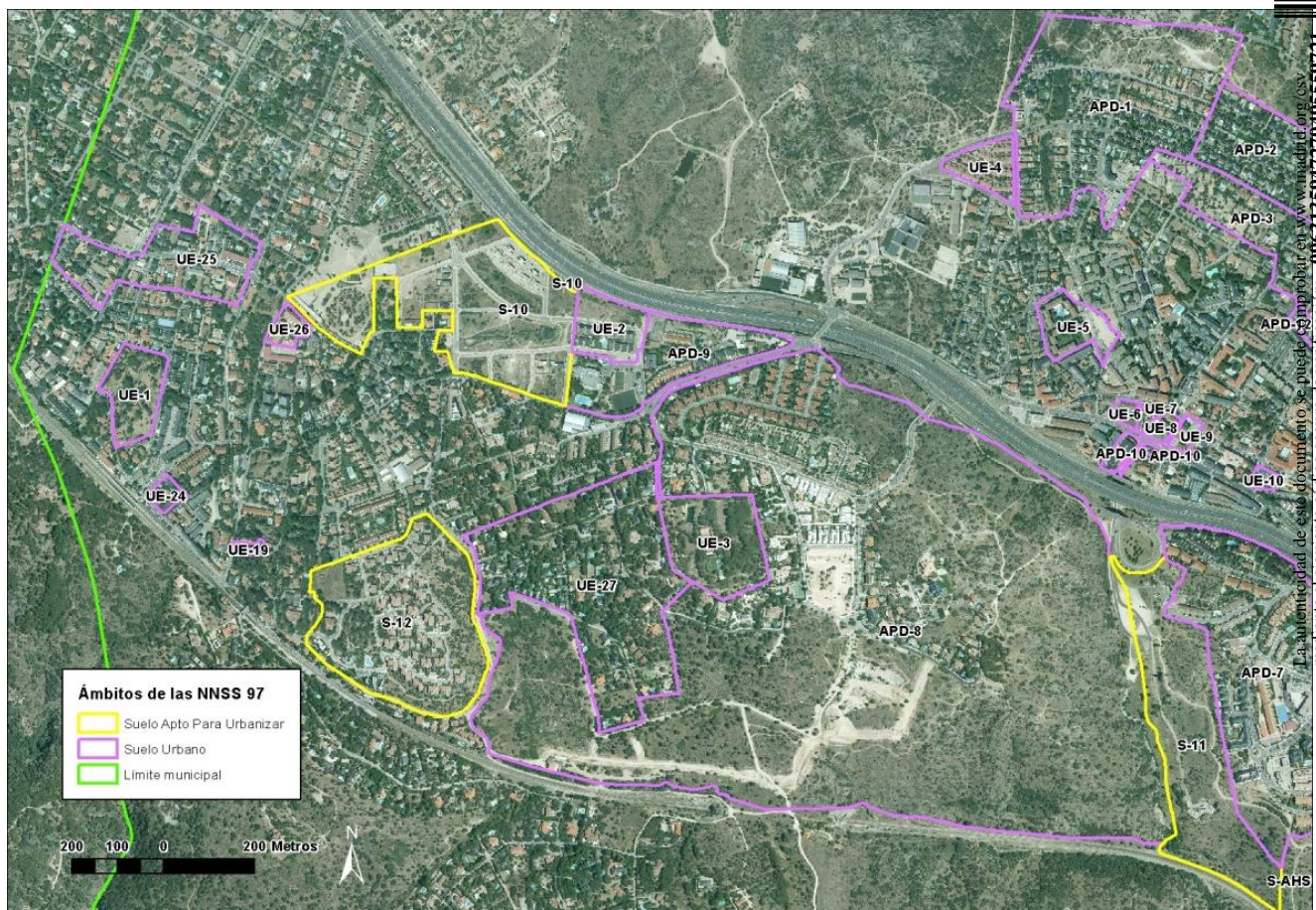


Imagen de los ámbitos de la NNSS (salvo Planes Especiales de comunicaciones) sobre la ortoimagen de 2014 en la **zona oeste** del municipio

Dentro del suelo urbano, se delimitaron inicialmente 15 Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD), todas de uso residencial, correspondientes a áreas que habían sido objeto de



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

planeamiento de desarrollo con las Normas Subsidiarias anteriores (de 1985), y que tenían, a la entrada en vigor de la Revisión, Plan Parcial y, salvo alguna excepción, Proyecto de urbanización, aprobados inicialmente. Sumaban una superficie de 214,3 ha y una capacidad de 2.131 viviendas (según el cuadro de Áreas de Planeamiento en las Normas Urbanísticas de la aprobación definitiva). De las APD propuestas, quedaron 11 vigentes tras la aprobación definitiva. Actualmente han sido desarrolladas las viviendas de la mayoría de las APD, salvo las siguientes:

- APD 4, Las Rozuelas: quedan por desarrollar aproximadamente la mitad de su capacidad, unas 60 viviendas.
- APD 8, Las Marías: tras el Plan Especial aprobado en 2014, están edificadas aproximadamente un tercio de las viviendas previstas para el ámbito y tiene capacidad para otras 320 viviendas.
- APD 13, polígono I – El Monte: quedan pendientes unas 20 viviendas.

También dentro del suelo urbano se propusieron inicialmente 27 unidades de ejecución, de las que tres fueron anuladas (UE 11, 18 y 22). El resto suponían una superficie de 559.829 m<sup>2</sup> y un máximo de 822 viviendas. Actualmente se encuentran en una situación muy diversa:

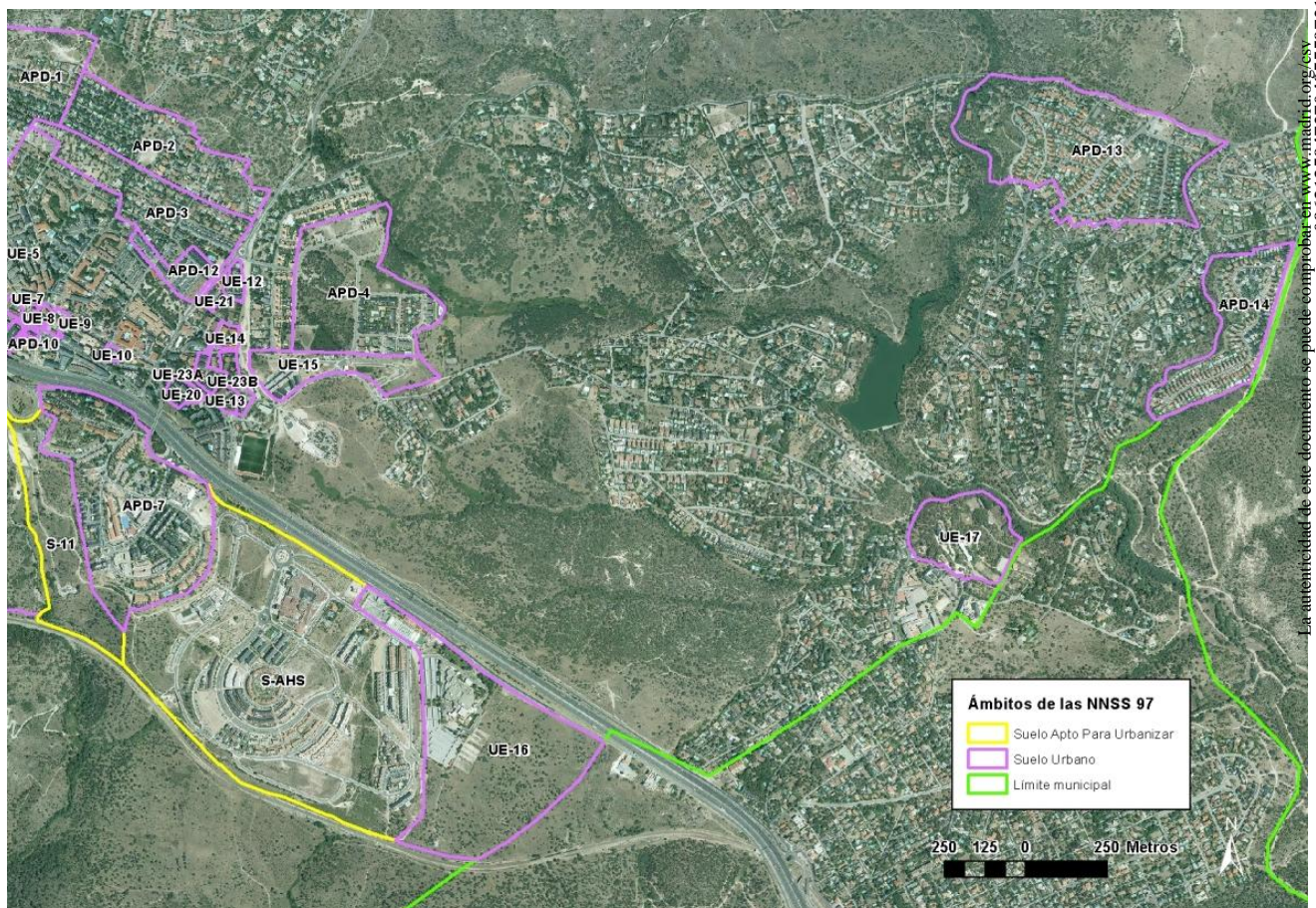


Imagen de los ámbitos de la NNSS (salvo Planes Especiales de comunicaciones) sobre la ortoimagen de 2014 en la **zona este** del municipio

- Doce de ellas están completamente desarrolladas, es decir, tienen planeamiento aprobado, urbanización ejecutada y realizada toda la edificación prevista.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

- Cuatro se han desarrollado parcialmente, porque pese a tener el planeamiento aprobado y la urbanización ejecutada, tienen toda o parte de la edificación pendiente de construir.
- Dos están en fase de tramitación del planeamiento y no han comenzado la ejecución material.
- Para seis de ellas no se ha producido ningún desarrollo

El conjunto de unidades de ejecución supone 175.000 m<sup>2</sup>c homogeneizados aún sin edificar, de los que 140.000 corresponden a uso terciario (con casi 50.000 m<sup>2</sup>c de vivienda unifamiliar compatible en la UE-17) y 35.000 a vivienda. Por tanto, la documentación municipal considera que podrían dar lugar a casi 270 viviendas, con otras 80 posibles en la UE-17).

### 1.5.2. Objetivos del Plan General que se propone.

El documento de Avance presenta un extenso sistema de objetivos, elaborados a partir de las bases y criterios explicitados por el Ayuntamiento en el documento de licitación de los trabajos y con los resultados del diagnóstico previo a la redacción del Avance. Se pueden sintetizar como sigue.

#### Objetivos y criterios ambientales:

- Completar la protección medioambiental
- Definir una red ecológica que mejore la conectividad de las áreas naturales.
- Impulsar la red de caminos y sendas municipales
- Favorecer los usos de turismo y educación ambiental

#### Objetivos socioeconómicos y urbanísticos:

- Consolidar un perfil diferenciado del municipio en el corredor de la A6 mediante las operaciones estratégicas prioritarias
- Reforzar la identidad, vitalidad y servicios de barrios y urbanizaciones
- Mejorar la calidad de vida de los grupos sociales minoritarios, en especial de mayores y jóvenes
- Promover las actividades generadoras de empleo en torno a los ejes y polos de accesibilidad más sostenible
- Reforzar la viabilidad de los ejes comerciales existentes
- Fomentar la diversidad de tipos de vivienda desde lo público
- Adoptar la protección del patrimonio como parte prioritaria del Plan General (calidad de vida, sentido de pertenencia de los vecinos)
- Reconectar la "Red Ecológica" del entorno natural con una red de espacios libres urbanos
- Mejorar la accesibilidad al conjunto de equipamientos públicos existentes (peatonal o motorizada), permitir las ampliaciones necesarias y la descongestión de la zona del Instituto
- Acabar de definir y permitir el desarrollo de la red de itinerarios peatonales principales, la red ciclable y la red principal motorizada

#### Objetivos normativos:

- Adaptación a legislación vigente
- Coordinación con planes sectoriales y municipales del entorno
- Simplificación normativa



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)**1.5.3. Propuesta**

De la propuesta de ordenación contenida en el Avance, resulta el siguiente cuadro de clasificación del suelo (cuadro de clasificación de la alternativa seleccionada, epígrafe 4.2 y págs. 44 y 45 de la Memoria de Ordenación):

Clasificación	Superficie Avance PGOU (m <sup>2</sup> )	Superficie NNSS 1997 (m <sup>2</sup> )
<b>Suelo Urbano</b>	<b>10.060.944</b>	9.368.000
Suelo Urbano Consolidado	8.999.915	
Suelo Urbano No Consolidado	1.061.029	
<b>Suelo Urbanizable Sectorizado</b>	<b>127.818</b>	915.100
<b>Suelo Urbanizable No Sectorizado</b>	-	
<b>Suelo No Urbanizable de Protección</b>	<b>11.504.393</b>	11.410.000
Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares Reserva Natural Integral	3.522.561	
Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares Parque Comarcal Agropecuario Protector	3.107.617	
Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares Embalse de Peñascales	50.737	
Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares entorno del embalse de Peñascales	176.578	
Suelo No Urbanizable de Protección Especial Parque Regional del Curso medio del Río Guadarrama zona de máxima protección	2.352.642	
Suelo No Urbanizable de Protección Especial Parque Regional del Curso medio del Río Guadarrama zona de protección y mejora	1.486.410	
Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Montes Preservados	92.275	
Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias	40.197	
Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Infraestructuras	539.832	
Suelo No Urbanizable de Protección por el Planeamiento por sus valores Forestales y ecológicos.	135.542	
Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Cauces y Riberas	*	
<b>Total Término Municipal</b>	<b>21.693.155</b>	

\*Superpuesto a otras categorías del Suelo No Urbanizable de Protección

Dentro del **Suelo Urbano Consolidado** se incluyen los ámbitos del planeamiento vigente que se han desarrollado completamente. Se trata de todas las Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD) de las Normas Subsidiarias de 1997 (NNSS97) salvo parte del APD-4 y

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL/DOCUMENTO DE ALCANCE, P.G.O.U. DE TORRELODONES (FASE DE AVANCE)



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

el área no edificada del APD-8 “Las Marías”, para la cual se aprobó un Plan Especial en 2014. En cuanto a las unidades de ejecución en suelo urbano de las NNSS97, se incorporan al suelo urbano las que tienen planeamiento aprobado, urbanización ejecutada y realizada toda la edificación que estaba prevista (UE números 4, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 23A, 27). De estas, la antigua UE-19 no ha tenido desarrollo, pero se incorpora al SUC justificado por su escaso tamaño (3 viviendas y un espacio público) y la posibilidad de conseguir los objetivos sin la complicación de un instrumento de desarrollo. La UE-25, que completó su desarrollo, se incorpora al suelo urbano consolidado, salvo una pequeña porción en su extremo noreste, que pasa a formar parte del ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado AA\_Co\_1 “Jesusa Lara”. Los antiguos APD 7 y 13 y las antiguas UE 8, 9 y 19 mantienen condiciones particulares de ordenación procedentes de los planes anteriores.

Dentro del **Suelo Urbano No Consolidado** se proponen diecinueve (19) ámbitos. Diez de ellos corresponden a ámbitos que se incorporan del planeamiento vigente (el APD-9 y nueve Unidades de Ejecución). De estas, tres corresponden a unidades de ejecución que no han tenido ningún desarrollo (UE números 3, 7, 17), cinco a unidades de ejecución en las que el planeamiento está aprobado y la urbanización ejecutada pero con parte de la edificación prevista pendiente de construir (UE números 2, 5, 10, 15, 26) y la UE-23 B, que tiene pendiente aún alguna fase de planeamiento.

Los otros nueve ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado son ámbitos de nueva ordenación, que en ocasiones recogen parte de ámbitos de las NNSS97. Se trata de los siguientes:

Código	Nombre	Superficie (m2)	Uso característico	Edificabilidades
AA_CH 1	Las Rozuelas	63.405	Residencial	19.122 m <sup>2</sup> e residencial + 2.979 m <sup>2</sup> e equipamiento
AA_CH 2	El Tomillar	16.291	Terciario	3.985 m <sup>2</sup> e e terciario + 2.017 m <sup>2</sup> e equipamiento
AA_CH 3	Nave Municipal	8.117	Industrial	3.241 m <sup>2</sup> e industrial + 2.127 m <sup>2</sup> e equipamiento + 536 m <sup>2</sup> e terciario
AA_CH 4	Parquesol (Los Robles)	18.620	Residencial	12.103 m <sup>2</sup> c residencial <sup>(1)</sup>
AA_Co 1	Jesusa Lara	20.236	Residencial	10.294 m <sup>2</sup> e residencial+ 1.724 m <sup>2</sup> e terciario + 2.082 m <sup>2</sup> e equipamiento
AA_Co 2	Villa Rosita	20.964	Terciario	6.684 m <sup>2</sup> e terciario + 1.532 m <sup>2</sup> e equipamiento
AA_Co 3	Entorno Estación	8.007	Terciario	6.070 m <sup>2</sup> e terciario + 427 m <sup>2</sup> e residencial
AA_LL1	Sector Los Llanos	180.410	Terciario	76.773 m <sup>2</sup> e terciario + 5.311 m <sup>2</sup> e equipamiento + 4.256 m <sup>2</sup> e infraest. servicios urbanos
AA_Co 4	PEM Las Marías	415.011 <sup>(2)</sup>	Residencial	80.385 m <sup>2</sup> e residencial +3.793 m <sup>2</sup> c comercial

(1) La edificabilidad de este ámbito no figura en el Avance. El dato está tomado de la documentación de la aprobación definitiva de la MP 3/2006 (30/07/2009)

(2) La superficie del ámbito no figura o no es legible en la ficha del Avance. El dato se ha obtenido de la tabla de la página 6-1 de las NNSS del Plan Especial aprobado definitivamente (13/02/2014)

De estos ámbitos, y sobre su relación con ámbitos del planeamiento vigente, cabe indicar:

- El AA\_CH 1 “Las Rozuelas” es una parte del APD 4 del planeamiento vigente
- El AA\_CH 4 es el ámbito de la MP 3/2006 que cambió el uso de equipamiento a residencial multifamiliar. Ahora se propone el cambio de calificación de las zonas libres de privadas a públicas.



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

- El AA\_Co 1 "Jesusa Lara" incluye parte de la UE 25, del Sector 10 ya desarrollado y de suelo urbano consolidado de las NNSS97.
- El AA\_Co 2 "Villa Rosita" es la antigua UE 1
- El AA\_Co 3 "Entorno Estación" incluye la antigua UE 24, parte del PE 4 de comunicaciones y del suelo urbano consolidado.
- El AA\_LI 1 "Sector Los Llanos" es la parte sureste de la UE 16, que permanecía libre de edificación.

Los nueve ámbitos de suelo urbano no consolidado de nueva creación supondrían una edificabilidad conjunta de 122.331 m<sup>2</sup>e de uso residencial, 95.772 m<sup>2</sup>e de uso terciario, 13.921 m<sup>2</sup>e de uso dotacional/equipamiento, 3.241 m<sup>2</sup>e de uso industrial y 4.256 m<sup>2</sup>e de infraestructuras y servicios urbanos.

Como suelo urbanizable, se propone únicamente un sector en la categoría de sectorizado. Es el sector S\_1 "Arroyo de la Torre" (si bien en la cartografía remitida figura como "Arroyo del Piojo"), con una superficie de 120.233 m<sup>2</sup> según la ficha del sector, que coincide con el Sector 11 del mismo nombre de las NNSS97 y que no ha tenido ningún desarrollo. El Avance cambia su uso característico a terciario y, a través de la ficha, propone una ordenación pormenorizada, con 43.663 m<sup>2</sup>e de uso terciario, 22.698 m<sup>2</sup>e para una infraestructura supramunicipal (intercambiador de transportes) y 915 m<sup>2</sup>e para un punto limpio.

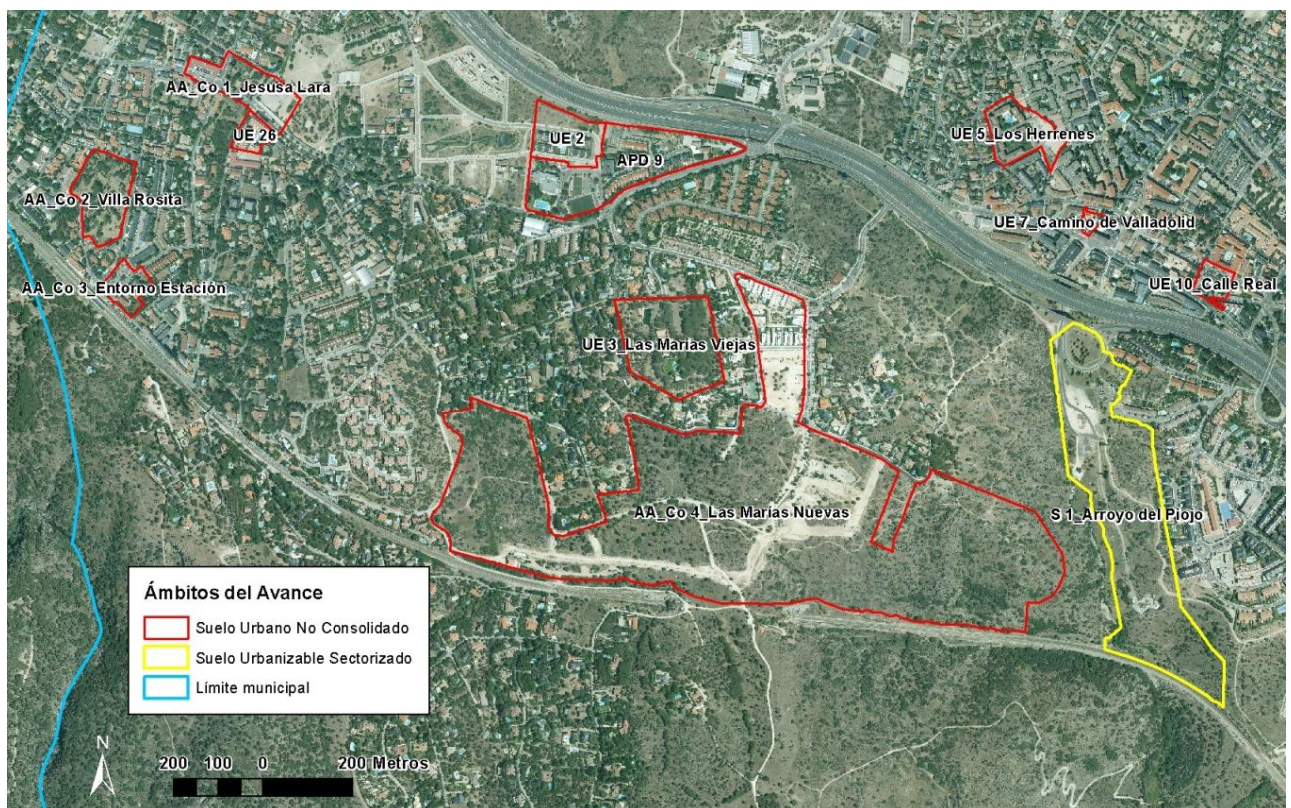


Imagen de los ámbitos de desarrollo propuestos en el Avance sobre la ortoimagen de 2014 (zona oeste del municipio)

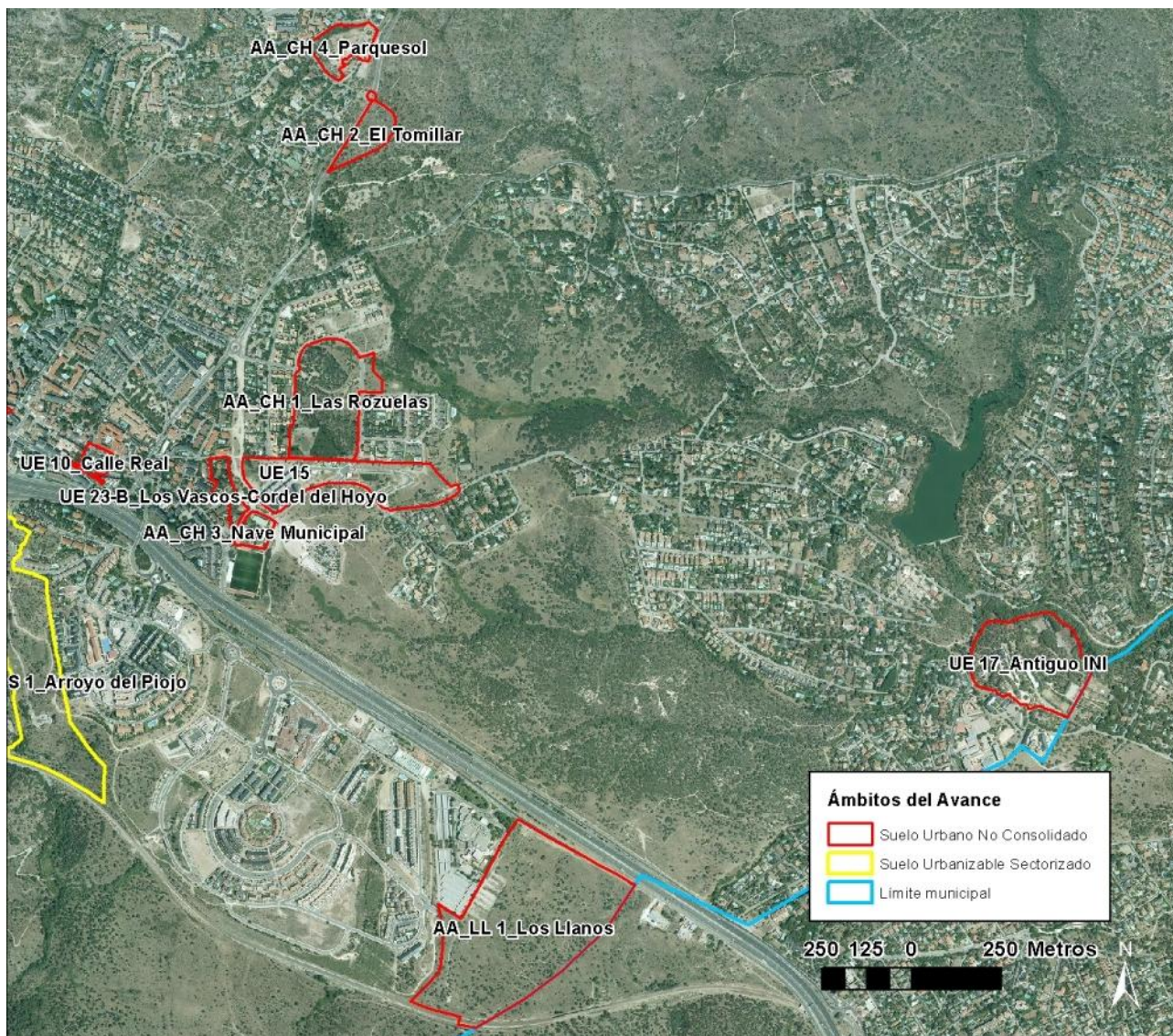
Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

Imagen de los ámbitos de desarrollo propuestos en el Avance sobre la ortoimagen de 2014 (**zona este** del municipio)

Dentro del suelo urbano consolidado se proponen cambios que eviten el predominio casi absoluto en muchas zonas del uso residencial unifamiliar aislado. Se trata de:

- Las Áreas de Fomento de actividad económica: zonas con buenas condiciones de accesibilidad e imagen (La Berzosilla y La Colonia a ambos lados de la A6, eje del Camino de Valladolid y Barrio Vasco en el Pueblo) en las que se permitiría el uso terciario con un incremento de edificabilidad de 10-15% para las licencias que lo solicitasen.

- Áreas de cambio de tipología edificatoria: para aumentar la diversidad de tipos de vivienda y viabilizar el desarrollo de parcelas muy grandes. En el entorno de la avenida de Torrelodones y el frente de la Estación, se cambia la ordenanza unifamiliar RU2 (sup. mayor de 500 m<sup>2</sup>) por la de residencial colectiva con espacios comunes con viviendas de más de 150 m<sup>2</sup>. En Los Peñascales se reduce el tamaño de la parcela mínima en la ordenanza

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

RUA1 de 2.000 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>. También en la Ordenanza RUA1, en La Berzosilla, parte de La Colonia y El Gasco, se admite la vivienda doble en una sola parcela sin segregación.

Según la *Memoria de ordenación* (pág. 103, epígrafe 5.2.1.B), la propuesta del presente Avance de Plan General aumenta la capacidad residencial máxima en unas 300 viviendas, alcanzando una cifra total de 9.977 viviendas, de las que 2.181 todavía no ha sido edificadas. A un ritmo estimado de 70 viviendas por año (media entre el número de licencias en los años previos a la crisis inmobiliaria y estos últimos) se estima que serían necesarios 30 años para desarrollarlas. Los principales incrementos se producen en La Colonia y en el AA\_CH 1 "Las Rozuelas", por el cambio de tipología de unifamiliar aislado a multifamiliar en bloque; en menor medida, en el noroeste de Peñascales por la reducción de la parcela mínima de la vivienda unifamiliar aislada.

No obstante, según el *Anejo III – Dimensionamiento final* de la *Memoria* y el informe del arquitecto municipal, la capacidad residencial del planeamiento vigente, que se refiere al año 2014, en los citados documentos se cifra en 7.861 viviendas existentes y una capacidad residual (viviendas no construidas) de 2.066, lo que hace un total de 9.927 viviendas. El Avance incrementaría la capacidad residual en 430 viviendas, hasta un total de 2.496, con lo que elevaría el techo residencial hasta las 10.357 viviendas.

En cuanto a los usos industriales y terciarios, la situación actual es de unos 90.000 m<sup>2</sup> de suelo calificado para estas actividades, de los que 30.000 m<sup>2</sup>s están disponibles suponiendo unos 24.000 m<sup>2</sup>e. El Avance propone un considerable incremento del suelo para estas actividades económicas, por un lado, flexibilizando la normativa para permitir su implantación en edificios de uso residencial y, por otro, a través de la ordenación de nuevos ámbitos con estos usos característicos. Estos últimos suman una superficie de 444.814 m<sup>2</sup>s y 215.659 m<sup>2</sup>e.

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

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

#### Memoria de información y diagnóstico

- Memoria informativa
  - Introducción y encuadre del municipio
  - Información y análisis
  - Diagnóstico
  - Anejo I Listado de Planos
  - Anejo II Unidades ambientales

Planos de información

Planos de diagnóstico

#### Memoria:

- Memoria de ordenación
  - Introducción
  - Objetivos y criterios de la ordenación
  - Las alternativas de ordenación
  - Descripción de la ordenación
  - Justificación de la ordenación

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

Anejo I – Listado de planos  
Anejo II – Equipo redactor  
Anejo III – Dimensionamiento final

- Planos de ordenación
  - C1. Clasificación de suelo
    - C1.1. Alternativa 0
    - C1.2. Alternativa 1
    - C1.3. Alternativa 2
  - C2. Estructura general del municipio
    - C2.1. Alternativa 0
    - C2.2. Alternativa 1
    - C2.3. Alternativa 2
  - C3. Calificación de suelo. Alternativa 1
  - C4. Áreas homogéneas propuestas. Alternativa 1
  - C5. Ordenación de viario. Alternativa 1
- Situaciones urbanísticas singulares. Recopilación de los servicios técnicos

**Documento inicial estratégico:**

- Introducción
- Descripción de los aspectos ambientales más relevantes
- Objetivos y criterios de la ordenación
- Alcance y contenido del PGO y de las alternativas planteadas
- Desarrollo previsible del Plan
- Impactos potenciales del PGO
- Interrelación con planes sectoriales y territoriales concurrentes
- Equipo redactor
- Anejo I Unidades ambientales
- Anejo II Estudio hidrológico. Cumplimiento del Decreto 170/98
- Anejo III Estudio acústico. Cumplimiento del Decreto 78/1999
- Anejo IV Estudio caracterización del suelo y de las aguas subterráneas

Informe técnico municipal

**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,

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL/DOCUMENTO DE ALCANCE, P.G.O.U. DE TORRELODONES (FASE DE AVANCE)



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

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 General de Torrelodones 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:

- Ecologistas en Acción (acuse de recibo de 22 de abril de 2016).
- SEO (Sociedad Española de Ornitología) (acuse de recibo de 22 de abril de 2016).
- Asociación Herpetológica Española (acuse de recibo de 13 de mayo de 2016)
- Confederación Hidrográfica del Tajo. Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (acuse de recibo de 21 de abril de 2016)
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio (acuse de recibo de 21 de abril de 2016).
- Dirección General de Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio (acuse de recibo de 28 de abril de 2016).
- Servicio de Sanidad Ambiental. Dirección General de Salud Pública. Consejería de Sanidad (acuse de recibo de 22 de abril de 2016).
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Dirección General de Industria, Energía y Minas. Consejería de Economía, Empleo y Hacienda (acuse de recibo de 21 de abril de 2016).
- Servicio de Instalaciones Eléctricas. Dirección General de Industria, Energía y Minas. Consejería de Economía, Empleo y Hacienda (acuse de recibo de 21 de abril de 2016).
- Dirección General de Patrimonio Cultural. Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno (acuse de recibo de 22 de abril de 2016).
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras (acuse de recibo de 21 de abril de 2016).
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos. Dirección General de Protección Ciudadana. Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno (acuse de recibo de 24 de abril de 2016).
- División de Protección Civil. Dirección General de Protección Ciudadana. Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno (acuse de recibo de?).
- ADIF. Ministerio de Fomento (acuse de recibo de 22 de abril de 2016)



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

- Consorcio Regional de Transportes de Madrid (acuse de recibo de 22 de abril de 2016).
- Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento (acuse de recibo de 25 de abril de 2016).
- Red Eléctrica de España (acuse de recibo de 22 de abril de 2016).
- Ayuntamientos de Galapagar, Moralzarzal, Hoyo de Manzanares, Madrid y Las Rozas de Madrid (acuses de recibo: Madrid – 22 de abril, Galapagar – 26 de abril, Hoyo de Manzanares – 22 de abril de 2016, Las Rozas de Madrid – 22 de abril de 2016, Moralzarzal – 22 de abril de 2016)

Como respuesta se han recibido las siguientes sugerencias:

- División de Protección Civil, recibida el 20 de mayo de 2016. Recuerda que el Plan INFOMA establece la necesidad de disponer, en las zonas edificadas limítrofes o interiores a terrenos forestales, una franja de separación de 25 m de anchura libre de vegetación que pueda propagar un incendio y un camino perimetral que puede estar incluido en dicha franja. Igualmente según el INFOMA, Torrelodones tiene que disponer de un plan de actuación municipal ante emergencias por incendios forestales. Para las urbanizaciones, instalaciones y edificaciones que se encuentren dentro de zonas forestales o lindando con ellas deberá elaborarse un Plan de Autoprotección.

- Red Eléctrica de España (REE), recibida el 27 de mayo de 2016. Indica que por el término municipal discurre la línea de alta tensión (220 kV) Galapagar – Valle del Arcipreste, que deberá cumplir el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y, en concreto lo referido a la prohibición de construir edificios y plantar árboles en la franja definida por la proyección de los conductores en las condiciones más desfavorables, más las distancias reglamentarias a ambos lados (anchura aproximada de entre 25 y 30 m a ambos lados del eje de la línea).

- Área de Vías Pecuarias, recibida el 3 de junio de 2016. Relaciona las vías pecuarias existentes en el municipio, con sus correspondientes dimensiones. Expone una serie de consideraciones de carácter general, como la obligación de calificar las vías pecuarias como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, o la prohibición de trazar viales o construir rotondas sobre esta Red. Se señala una serie de consideraciones de carácter particular, con una relación de cambios concretos a introducir en los distintos documentos del Plan General (Memoria Informativa, Memoria de Ordenación, Normativa, Documento Inicial Estratégico, Fichas de Ordenación, Planos) en referencia, entre otras cuestiones, a la calificación y condiciones de la reserva de suelo para la permuta del “Descansadero de los Pradillos”, que está en tramitación.

- Servicio de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid, recibida el 15 de junio de 2016. Sugiere una serie de aspectos a estudiar dentro del Estudio Ambiental Estratégico, como el incremento de tráfico de acceso a Madrid por la A-6, los efectos sobre el área colindante de la ZEPA Monte de El Pardo o la posible afección al arroyo de La Trofa. Indica la necesidad de incorporar a los diferentes documentos urbanísticos las conclusiones, recomendaciones y medidas derivadas del Estudio Ambiental Estratégico y de los estudios sectoriales.

- Ayuntamiento de Galapagar, recibida en 16 de junio de 2016. Considera que, teniendo en cuenta lo relativo a la zona limítrofe con su municipio, no se deduce que la propuesta pueda producir impactos significativos o no subsanables. No obstante, menciona tres

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963135947270495559721**  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación: 282501DOC297954E7D2016774DB8





## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

ámbitos (uno en Galapagar y dos en Torrelodones), que entiende que por sus diversas protecciones deberían ser tenidos en cuenta en el estudio ambiental estratégico.

- Consorcio Regional de Transportes, recibida el 16 de junio de 2016. Analiza el contenido general del Avance y el particular referido a movilidad, transporte público y accesibilidad. Concluye que las propuestas para la mejora de la movilidad y el transporte público son adecuadas, pero relaciona una serie de consideraciones a introducir en fases posteriores para lograr su efectividad.

- Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el 24 de junio de 2016. Aporta sugerencias estructuradas en tres bloques: criterios a introducir en el documento ambiental de cara a la protección de la salud humana, medidas para la protección de la salud ambiental en la fase de urbanización o ejecución de obras y criterios a considerar en los proyectos de edificación y/o usos y diseño de nuevos espacios verdes y parques urbanos. Dentro del primer bloque destaca la necesidad de adoptar medidas y soluciones constructivas adecuadas en los proyectos de edificación o renovación para evitar o reducir la presencia de gas radón en los edificios.

- Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), recibida el 27 de junio de 2016. Realiza una serie de indicaciones de carácter general como la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico. Para los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía de cauces se deberá, previamente a su autorización por dicho organismo, presentar un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años. Se señala que la red de colectores deberá ser de tipo separativo siempre que sea posible.

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), recibida el 29 de junio de 2016. Relaciona las disposiciones vigentes de la legislación ferroviaria, señalando que la documentación deberá corregirse eliminando las menciones a la legislación derogada e incluyendo las determinaciones y limitaciones vigentes. Indica que deberá revisarse la delimitación de los suelos ferroviarios clasificados como SNUP-E-INFR, incluyendo en dicha categoría los suelos físicamente acotados por el cerramiento ferroviario, no pudiendo considerarse estos como espacio libre de protección de vías. También deberá modificarse la calificación de la estación de Cercanías y de las instalaciones anejas para adecuarlo a lo dispuesto en la legislación ferroviaria. Existe un Estudio Informativo aprobado definitivamente para el incremento de capacidad de la línea que atraviesa el término municipal, cuyo trazado deberá incorporarse al futuro Plan General, aplicando la calificación antes citada a la reserva ferroviaria correspondiente. Recomienda que para los ámbitos colindantes con el ferrocarril o que afecten a suelos titularidad de ADIF, se incorpore en sus fichas su afección a la legislación ferroviaria y la obligación de presentar estudio acústico y de vibraciones que evalúen las posibles medidas necesarias con cargo a los promotores.

- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, recibida el 12 de julio de 2016. Tras un análisis de los aspectos más relevantes del Avance, informa favorablemente e impone una serie de condiciones. Da cuenta de que el documento no recoge la propuesta de modificación de trazado de la vía pecuaria para el trazado de la variante de la M-618. Refiere las distintas zonas de protección de las carreteras, especificando que en la zona



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

de protección de las carreteras autonómicas no podrá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres. La tipología de las conexiones con carreteras de la Comunidad de Madrid, como la glorieta del nuevo ámbito AA\_CH\_2 "El Tomillar", se determinará a través de reuniones y colaboración entre el Ayuntamiento y la Dirección General de Carreteras. Se especifican los informes y autorizaciones a obtener, así como documentación a aportar en el ámbito de competencias de dicha Dirección General.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 16 de diciembre de 2016. Aporta la relación de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico en el municipio de Torrelodones, tanto de los bienes inmuebles de protección específica del Catálogo Geográfico de Bienes del Patrimonio Histórico (bienes de interés cultural, yacimientos arqueológicos documentados y bienes de interés patrimonial), como de los bienes inmuebles de Protección General (bienes del Patrimonio Histórico según el artículo 2.1 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico). Recuerda la necesidad de realizar un Estudio Histórico sobre todos los bienes relacionados y para identificar otros para los que no está reconocida su existencia. Dicho Estudio Histórico servirá para valorar la repercusión de las alternativas ambientalmente viables del Plan General.

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. Elaboración del Estudio Ambiental Estratégico

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

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

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013 y aquellos aspectos reclamados en el presente documento de alcance/informe previo de análisis ambiental, el órgano promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá 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.

Debe, asimismo, incluirse un estudio de movilidad que evalúe de manera exhaustiva las nuevas necesidades de transporte que genere el Plan General que se propone y el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos peatonales y ciclistas.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

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

### 2.1.3. Fase de información y consultas

Una vez elaborado el Estudio Ambiental Estratégico y conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el órgano promotor elaborará la versión inicial del Plan General teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico.

Dicha versión inicial acompañada del estudio ambiental estratégico se someterá dentro del procedimiento urbanístico, al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 57 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y de manera simultánea al trámite de información pública y al requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, el Ayuntamiento de Torrelodones someterá el documento completo a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas al menos aquellas relacionadas en el siguiente punto de este informe, así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico, concediendo al menos el plazo de cuarenta y cinco días que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Estas consultas se podrán realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

El promotor elaborará, junto con la documentación especificada en el presente informe, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

### 2.1.4. Listado mínimo de organismos a consultar

- ECOLOGISTAS EN ACCION. C/ Marqués de Leganés, 12. 28004 MADRID
- SEO (Sociedad Española de Ornitología). C/ Melquíades Biencinto, 34-1. 28053 Madrid
- CANAL DE ISABEL II. C/ Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO. Avenida de Portugal, 81. 28011 Madrid
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales. Dirección General del Medio Ambiente. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. C/Alcalá, 16 – 28014 Madrid
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. Dirección General del Medio Ambiente. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. C/Alcalá, 16 – 28014 Madrid
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. C/Gran Vía, 3 – 28013 Madrid.



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

- Dirección General de Urbanismo. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. C/ Alcalá, 16 - MADRID
- Servicio de Sanidad Ambiental. Subdirección General de Sanidad Ambiental. CONSEJERÍA DE SANIDAD. Ronda de Segovia, 52 – 28005 Madrid.
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y HACIENDA. C/Cardenal Marcelo Spínola, 14, edificio F-4 – 28016 Madrid.
- Dirección General de Patrimonio Cultural. CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO. C/Arenal, 18 – 28013 Madrid.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS. C/ Orense, 60 – 28020 Madrid
- Dirección General de Protección Ciudadana. CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO. Carretera de la Coruña, km 22 – 28232 Madrid
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3 – 28003 Madrid
- Instituto Geológico y Minero de España (IGME). C/Ríos Rosas, 23 – 28003 Madrid
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. C/Josefa Valcárcel, nº 11 – 28027 Madrid
- Red Eléctrica de España. Paseo del Conde de los Gaitanes, 177 – 28109 Alcobendas (Madrid)
- Ayuntamiento de Galapagar. Plaza del Presidente Adolfo Suárez S/N - 28260 Galapagar (Madrid).
- Ayuntamiento de Moralarzal. Plaza de la Constitución, 1 - 28411 Moralarzal (Madrid)
- Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares. Plaza Mayor s/n, - 28240 Hoyo de Manzanares (Madrid).
- Servicio de Evaluación Ambiental. Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental. Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad. Ayuntamiento de Madrid C/ Bustamante, 16 – 28045 Madrid
- Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid. Plaza Mayor 1 - 28231 Las Rozas de Madrid.

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

### 2.1.5. Análisis técnico del expediente

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

El Ayuntamiento de Torrelodones remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan General, documento preparado para su aprobación provisional, que corresponderá al documento de aprobación inicial con las

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL/DOCUMENTO DE ALCANCE, P.G.O.U. DE TORRELODONES (FASE DE AVANCE)



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

correcciones pertinentes, en su caso, derivadas de los informes sectoriales y/o de la estimación de las sugerencias del trámite de consultas e información pública.

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

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

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 de *Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelodones*, 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:

- Dentro del análisis del planeamiento vigente y su desarrollo se aportará un cuadro resumen que refleje, para los distintos sectores de suelo urbanizable, superficie de suelo, los instrumentos de desarrollo con su fecha de aprobación definitiva y una síntesis de la ordenación con los principales usos y edificabilidades.
- Resulta conveniente perfeccionar el análisis del estado de desarrollo de las unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias de 1997, realizando un cuadro resumen que refleje para cada una de ellas dicho estado de desarrollo, último instrumento de planeamiento aprobado definitivamente, en su caso, número de viviendas ejecutado y pendientes de ejecución, así como edificabilidad de otros usos ejecutada y pendiente.
- Para los ámbitos de suelo urbano no consolidado incorporados del planeamiento vigente, las fichas de ordenación son copia parcial de los documentos de ordenación vigentes de dichos ámbitos, que en algún caso ni siquiera contienen los cuadros de ordenación pormenorizada. Estas fichas deberán ser actualizadas aportando fichas realizadas *ex novo* para el PGOU, con un formato y contenido homogéneo y conteniendo la ordenación pormenorizada.
- En cuanto a la capacidad residencial máxima propuesta por el nuevo PGOU, deberán aclararse en la siguiente fase las contradicciones detectadas en el Avance. Estas se concretan en que, mientras en la página 103 de la *Memoria* se indica que la propuesta del presente Avance aumenta la capacidad residencial máxima en unas 300 viviendas, alcanzando una cifra total de 9.977 viviendas, de las que 2.181 todavía no han sido edificadas, según el *Anejo III – Dimensionamiento final de la Memoria* y según el informe del arquitecto municipal, la capacidad residencial del planeamiento vigente, referida al año 2014, en los citados documentos se cifra en 7.861 viviendas existentes y una capacidad residual (viviendas no construidas) de 2.066, lo que hace un total de 9.927 viviendas. El

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL/DOCUMENTO DE ALCANCE, P.G.O.U. DE TORRELODONES (FASE DE AVANCE)

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

Avance, según este segundo cálculo, incrementaría la capacidad residual hasta las 2.496 viviendas, con lo que elevaría el techo residencial hasta las 10.357 viviendas. También se deberá aclarar la contradicción sobre la capacidad residencial no edificada en el PEM Las Marías, el APD-8 de las Normas vigentes y propuesto como Ámbito de nueva creación AA\_Co 4 en el Avance, que se cifra en 260 viviendas en la Memoria y en 320 en la Memoria de Información y Diagnóstico.

- Relación de edificaciones y actividades tanto en Suelo No Urbanizable como, si lo hubiera, en Suelo Urbanizable No Sectorizado, indicando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Dentro de la Documentación del Avance, concretamente entre los planos de la Memoria Informativa figura el Plano A4.4 – *Construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable*, pero no hay ningún documento de texto asociado y en el propio plano se hace referencia a un fichero nº 7 de las NNSS, que no se aporta y que esta Área no ha podido encontrar en la documentación del planeamiento vigente. En cualquier caso, de existir tal fichero, su contenido deberá actualizarse para reflejar la situación actual.

- Dentro del Estudio de Unidades Ambientales, presentado como Anexo II de la Memoria Informativa y como Anejo I del Documento Inicial Estratégico, la información que se aporta para cada unidad sobre la presencia del hábitats de interés comunitario (HIC - hábitats del anexo I de la Directiva 92/43/CEE) resulta confusa, porque se citan las comunidades vegetales, generalmente a nivel de asociación, pero no se indica 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 parecen equivocadas en ocasiones. En la próxima fase, se corregirá dicho estudio, señalando en cada caso el código de HIC que se considere, y 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*. Se corregirán las referencias a su inclusión en la cartografía del Atlas y Manual de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España y, en caso de discrepancia (se cita un hábitat no cartografiado), se indicará si esta se debe a que el HIC se ha identificado sobre el terreno en el mencionado estudio de unidades ambientales.

- Tres de los estudios sectoriales que forman parte de la documentación ambiental del Plan son insuficientes: el estudio hidrológico-hidráulico, el estudio acústico y el estudio de caracterización de la calidad de los suelos, que constituyen respectivamente los anejos II, III y IV del Documento Inicial Estratégico aportado. En cuanto al estudio hidrológico-hidráulico presentado, constituye más bien una argumentación para justificar que no es necesario hacer un estudio en profundidad sobre la materia, pero ese planteamiento, que se basa en afirmaciones meramente declarativas, no resulta admisible. Es necesario cuantificar los vertidos previsibles, justificar la suficiencia de las infraestructuras actuales y también proponer soluciones a los problemas detectados en el Avance, como los desbordamientos en la zona de Peñascales o las frecuentes entradas en carga de los colectores que cruzan la A6. Tampoco se ha tenido en cuenta que algunos de los ámbitos, como la UE-17, lindan con un arroyo, y pudieran estar afectados por el DPH o la zona de servidumbre.

El estudio acústico es también deficiente. Se limita a una zonificación a escala inadecuada y que además parece estar hecha sobre los usos actuales, lo que no sería válido. En el estudio de la contaminación acústica en la situación preoperacional se hace un análisis



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

somero de los MER del ferrocarril (fase I, de 2007) y de la A6 (fase II, de 2012). Para la situación postoperacional, se indica que no se prevé un empeoramiento porque el PGOU no prevé nuevos desarrollos y que la responsabilidad de solucionar los conflictos corresponde a los titulares de las infraestructuras. No hay ningún estudio del ruido por el tráfico viario fuera de la A-6, ni mediciones de ningún tipo. Tampoco se ha tenido en cuenta que varios de los ámbitos propuestos están muy próximos a las grandes infraestructuras, por lo que probablemente estarán afectados por la contaminación acústica que estas producen y requerirán un análisis particular.

En consecuencia, en la próxima fase se presentarán los estudios con el contenido que se especifica más adelante en los epígrafes correspondientes de este informe.

El estudio de suelos es insuficiente. El ámbito del estudio se limita al único sector de suelo urbanizable propuesto, El Sector Arroyo de la Torre, al entender que es el único cambio del uso del suelo previsto. Esta documentación ni siquiera incorpora de forma actualizada los procedimientos que sobre el mismo ámbito está tramitando el Ayuntamiento con el Área de Planificación y Gestión de Residuos de esta Dirección General. Por lo tanto, para la próxima fase se deberá realizar la fase I para todos los ámbitos en los que se proponga un cambio de uso, entendido como cambio respecto a la realidad actual del territorio. Para el sector Arroyo de la Torre se incorporarán de forma actualizada los procedimientos que en materia de calidad del suelo se hayan llevado a cabo.

- La documentación del Avance no ha abordado la cuestión de las líneas eléctricas de alta tensión (LAT), más allá de identificar estas infraestructuras en el plano de diagnóstico *B1- Problemática ambiental*. Efectivamente, la proximidad entre líneas aéreas y viviendas puede constituir un problema, si no se respetan las distancias mínimas establecidas por la legislación. Esta situación podría producirse en particular en la zona de Los Peñascales, en la que se pueden observar parcelas residenciales con edificaciones, incluso algunas aparentemente recientes, que parecen muy cercanas a la proyección vertical de la LAT a 220 KV Galapagar-Majadahonda, propiedad de REE. 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.

- En el documento de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Urbanismo, no parece adecuada la terminología utilizada, pues su epígrafe 2.3 se titula "Régimen del suelo rústico", cuando se dedica a la normativa de las distintas categorías del suelo no urbanizable de protección, y, por tanto, su objeto es más restringido.

- Las cuestiones relacionadas con el tráfico y la movilidad no parecen haberse tenido en cuenta de manera suficiente en el Avance, habida cuenta de que es uno de los problemas más identificados por los vecinos y de estar presente en las alegaciones. Se hacen referencias a documentos anteriores centrados en estas materias, como el PMUS 2012, PETP 2013, etc. Sin embargo, no hay un estudio actual de la incidencia de las propuestas de desarrollo sobre el tráfico, tanto del desarrollo de los ámbitos propuestos como de los cambios en el suelo consolidado, de fomento de actividades terciarias o de cambio de tipología residencial, que sin duda influirán sobre la movilidad. Las propuestas y directrices del Avance son en su mayoría de carácter general y carentes de previsión de desarrollo. En la próxima fase deberá realizarse un estudio completo y actualizado de tráfico y movilidad que evalúe el impacto de las propuestas del Avance y que incluya determinaciones



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

concretas para su desarrollo, siguiendo en particular las recomendaciones aportadas por el Consorcio Regional de Transportes.

- De acuerdo con las sugerencias realizadas por el Servicio de Sanidad Ambiental sería conveniente incorporar medidas o directrices en la normativa específica, dentro del capítulo dedicado a las condiciones de edificación, que permitan soluciones constructivas adecuadas para evitar la presencia de Radón en el interior de edificios o reducirla a niveles que no requieran medidas de intervención.

### **2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley 16/2002 de IPPC para proyectos y actividades**

El Estudio Ambiental Estratégico/Estudio de Incidencia Ambiental 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 General 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 la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

### **2.4. Alternativas de Planeamiento**

La Memoria y el Documento Inicial Estratégico del Avance plantean y evalúan tres alternativas diferentes:

- La alternativa cero, que se interpreta como la actualización y adaptación de las NNSS de 1997 a la legislación vigente.
- La Alternativa 1, denominada como de reequilibrio y diversificación en los usos del suelo municipal fomentando el empleo.
- La Alternativa 2, de fomento del uso residencial para grupos sociales acomodados.

Estas alternativas se evalúan a partir de tres grupos de criterios (territoriales y ambientales, socioeconómicos y urbanísticos e instrumentales y normativos), en correspondencia con los objetivos del Plan que habían sido previamente definidos. Cabe indicar que la alternativa 2 contempla la derivación del tráfico hacia Hoyo de Manzanares por un nuevo vial a crear sobre la traza del Cordel de Hoyo, definiendo sobre el mismo un ámbito de suelo urbanizable.

Resulta elegida la alternativa 1, que es la que mejor valoración obtiene respecto a todos los grupos de objetivos, seguida por la alternativa 2 y siendo la alternativa cero la peor valorada.

### **2.5. Capacidad de Acogida del Territorio**

El modelo urbano propuesto en el Avance no supone un cambio profundo de la ocupación del territorio, lo cual por otra parte viene obligado por las protecciones sectoriales y muy en particular las ambientales, dado que el norte y el sur del municipio está ocupado por sendos parques regionales. No obstante, hay que tener en cuenta que el modelo propuesto en el planeamiento vigente está lejos de haberse completado y, dado que no se propone un decrecimiento, su culminación provocará la ocupación de suelos urbanos o urbanizables vacantes, afectados en ocasiones por importantes condicionantes ambientales, derivados de



Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

su profusa ocupación por arbolado natural u ornamental, por su cercanía a cursos de agua o por el ruido de las infraestructuras lindantes.

Es destacable la presencia de un estudio de unidades ambientales coherente, solvente desde el punto de vista técnico y bien fundamentado, que parece haber servido de base para, o al menos condicionado, algunas de las soluciones propuestas en el Avance, como el tratamiento del suelo no urbanizable de protección o la reordenación de algunos ámbitos del planeamiento vigente, habiéndose considerado de forma particular la conectividad ambiental. En este sentido, cabe cuestionarse la oportunidad de incluir entre la documentación del Avance un informe técnico urbanístico que pone en solfa las conclusiones del estudio de unidades ambientales y que manifiesta su preferencia por un referido estudio ambiental anterior, que no ha formado parte del Avance.

En todo caso, deberá quedar suficientemente justificado que las propuestas son coherentes con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación a los fines de la ordenación urbanística atendiendo al uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio. Es igualmente necesario que se motiven expresamente las necesidades que justifiquen la urbanización prevista, 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. Para ello se tendrá en cuenta el grado de agotamiento del modelo de crecimiento urbano actual del término municipal, considerando la capacidad residencial restante no ocupada y las distintas cuestiones que sobre la protección de medio natural se ponen de manifiesto en el presente informe. Debe valorarse el conjunto del territorio y su contexto con relación a los municipios colindantes de forma que se detecten las interacciones que puedan existir en el medio afectado por la ordenación y las necesidades económicas, sociales, la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos previstos, y las medidas necesarias para reducir el impacto ambiental que ocasionen los nuevos desarrollos.

Por otro lado, el crecimiento urbano debe ajustarse a la demanda real de suelo por lo que se debería incluir en el documento un Programa de Actuación en el que se indique el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

Deben, asimismo, como ya se ha reclamado en este informe, analizarse las nuevas necesidades globales de movilidad así como y el conjunto de medidas a adoptar al respecto, debiendo favorecerse prioritariamente el transporte público y los recorridos no motorizados.

Se estará, en cualquier caso, en todo ello, a lo que determine el Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, por corresponderle, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid analizar la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)**2.6. Protección del medio natural**

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas 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.

**2.6.1. Informes de la Subdirección General de Espacios Protegidos**

Con fecha 17 de noviembre de 2016 se recibe oficio del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales por el que remite informes de los parques regionales que afectan al municipio de Torrelodones (informes del PRCAM de 1 de julio y de 4 de octubre de 2016, e informe del PRG de 1 de septiembre de 2016). Posteriormente, el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales remitió nuevo informe de ambos parques (informe del PRCAM de 27 de mayo de 2017 e informe PRG de 25 de abril de 2017) que incluyen la valoración de los mismos respecto a la documentación presentada por el Ayuntamiento en contestación al trámite de audiencia realizado, tal y como se describe en el apartado **1.1.- Antecedentes administrativos** del presente informe.

A continuación, y para cada espacio protegido, se señalan las principales conclusiones de la serie de informes, cuyas copias íntegras se adjuntan al presente documento de alcance.

**Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares:**

En el apartado de consideraciones, previo a las conclusiones, se menciona que el artículo 9 de la Ley del PRCAM impone que los Planes Generales de los municipios incluidos en el ámbito territorial del Parque sean informados por el Patronato del Parque, habiendo sido posteriormente asumidas las funciones de este órgano por la Sección de Parques Regionales y Naturales.

Pone de manifiesto en su primer informe que la **delimitación del suelo urbano en el Avance** difiere de la de las zonas P del Parque contenida en la Ley 1/1985, de 23 de enero, de creación del PRCAM, aunque sí se adapta en gran medida a la delimitación de dicha zona en el PRUG del Parque (aprobado por Orden de 28 de mayo de 1987, BOCM de 5 de junio de 1987 y revisado en 1993). Entiende que la propuesta del Avance no es conforme, por tanto a la Ley del Parque, reiterándose en ese sentido tras el informe jurídico que confirma la plena vigencia de ambas normas a pesar de su contradicción. En el último informe de mayo de 2017 reitera la necesidad de aclarar el conflicto planteado, sugiriendo que se solicite un nuevo informe al Servicio Jurídico sobre las alegaciones municipales que entienden que las discrepancias entre las normas derivan en un derecho adquirido y de seguridad jurídica, al apoyarse en planeamientos aprobados. Propone que, en caso de no llegar a una conclusión, las zonas afectadas se excluyan temporalmente, hasta que se resuelva la discrepancia, de cualquier actuación urbanística.

Al margen de esta cuestión de partida, y en referencia al contenido del DAE, en mayo de 2017 se informa la conveniencia de que este contenga una **valoración exhaustiva de las afecciones que supondrían las modificaciones propuestas**, especialmente el fomento del uso terciario, incremento de la superficie edificable y aumento de presión sobre el entorno por densificación del uso residencial. Se debe incluir un análisis detallado del impacto paisajístico de las propuestas citadas, especialmente en las zonas limítrofes con las

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

Zonas P. También se estudiarán los impactos esperables sobre los valores naturales (especialmente sobre el suelo no urbanizable del término y los corredores ecológicos tanto existentes como proyectados) como consecuencia del fomento de la actividad terciaria y recreativa, fundamentalmente. En este análisis se deberá hacer un estudio específico sobre el incremento de la presión en el entorno natural debida al hombre.

Respecto a la **UE-17 “Antiguo INI”** del planeamiento vigente, que el Avance propone como ámbito de suelo urbano no consolidado, en el informe de julio de 2016 se sugiere “su reclasificación a suelo rural o su recalificación en toda su extensión a verde público” por albergar hábitats de interés comunitario y desempeñar un importante papel como corredor ecológico. A la vista de las alegaciones municipales, en el informe de mayo de 2017 se interesa la inclusión en el DAE de un análisis de los impactos potenciales de las tres alternativas valoradas:

1. Mantener la ordenación y usos actuales del planeamiento vigente: residencial + equipamiento + zona verde paralela al arroyo
2. Cambiar el uso de equipamientos por el uso terciario, tal y como se propone en el Avance.
3. Anular el uso residencial, mantener el terciario e incrementar la proporción de zonas verdes en el entorno del arroyo, tal y como propone el Ayuntamiento en su alegación.

En cuanto al **ámbito de suelo urbano no consolidado AA\_CH 2 “El Tomillar”** el primer informe (julio 2016) sobre el que se pedía aclarar su clasificación y calificación por poder ser de aplicación, en caso de ser suelo no urbanizable de protección, el artículo 22 de la Ley del Parque y apartado 6.2.4 del PRUG, que exigiría mantener dicha clasificación en determinadas circunstancias adicionales que sí cumpliría el citado ámbito. En el informe de mayo de 2017 desaparecen las menciones a este ámbito, por lo que parecen darse por buenas las alegaciones municipales.

Sobre las **redes de movilidad previstas** se advierte, en el informe de mayo de 2017, de que el punto 7.7.1 del PRUG limita la apertura de nuevas vías de comunicación en el ámbito del Parque a aquellas que se consideren imprescindibles para la adecuada gestión de los recursos y el uso público. El Plan de Gestión de la ZEC considera que la construcción, ampliación o mejora de infraestructuras lineales son impactos perjudiciales para la conservación del entorno natural. En consecuencia, se considera que la red de movilidad propuesta es excesiva, aunque la valoración no es definitiva porque falta información sobre las características de estas infraestructuras. El DAE deberá contemplar posibles alternativas de trazado con menor longitud y tomando como referencia los viales ya existentes, compatibilizando el uso múltiple de las infraestructuras. Se deberán valorar además los impactos asociados a la opción seleccionada.

En cuanto a la propuesta del Avance de construir varios **pasos de fauna** que permitan recuperar, en cierta medida, la permeabilidad del territorio de cara a los desplazamientos de la fauna silvestre, se entiende que los más beneficiosos serían los proyectados sobre la A6 que conectarían dos espacios Red Natura 2000 (PRCAM y PRG). Se sugiere al Ayuntamiento que sean proyectados como ecoductos y se diseñen de acuerdo con las prescripciones recogidas en el documento del Ministerio de Agricultura “Prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales”. Este tipo de infraestructuras tienen un elevado coste económico, pero el beneficio ambiental que



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

supondría la reconexión de los espacios sería aún mayor. Se sugiere la posibilidad de buscar financiación pública a través de proyectos Life+, subvenciones, etc.

De no ser posible la solución descrita, se debería incluir en el DAE una comparativa sobre los impactos que cabría esperar de la construcción de pasos de fauna superiores frente a subterráneos, pues la diferencia por impacto visual puede ser notable y no tanto su utilidad. En esta valoración se deberá incluir un análisis sobre la posibilidad de adecuar para tales fines las infraestructuras ya existentes (pasos viarios elevados)

En cualquier caso, los pasos que se ejecuten deberán garantizar la multifuncionalidad a que se refiere la Memoria de Ordenación, quedando completamente descartada la posibilidad de limitar el uso a una pasarela peatonal y ciclista, en contra de la última valoración hecha por el Ayuntamiento en la Memoria para el paso de fauna previsto sobre la A-6 en el entorno del polideportivo Oeste.

Por otra parte, y a pesar de que los pasos de fauna proyectados se ajustan a las determinaciones recogidas en el manual del Ministerio, se sugiere que se valore, en su caso, la posibilidad de aumentar el ancho mínimo de paso (fijado en 10 m) con el fin de garantizar una conexión adecuada entre los espacios y máxime teniendo en cuenta la repercusión que este nexo supondrá en el entorno natural.

Una vez analizados todos los impactos previsibles se habrán de proponer las medidas correctoras, preventivas y compensatorias que sean necesarias para evitar o al menos mitigar los efectos identificados.

En cuanto al **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos** se informa en julio de 2016, y se reitera en mayo de 2017, que se considera improcedente la posibilidad de excluir del Catálogo elementos que, manteniendo el valor que motivó su inclusión, no interesa mantenerlos por verse afectados por proyectos de desarrollo urbanístico. Se sugiere que, para valorar la posibilidad de incluir nuevos elementos en el Catálogo, se amplíe el estudio detallado al entorno natural para salvaguardar en mayor grado áreas de especial valor ecológico y biológico, como puede ser el alcornocal existente en el paraje de Bellavista.

### **Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno:**

En cuanto al **Parque Regional** se considera que la cartografía del Avance es coincidente con la del ámbito ordenado del Parque Regional y el desarrollo planteado no tiene una afección directa sobre el mismo.

En cuanto a la **Franja Periférica de Protección** se informa en septiembre de 2016, y se reitera en abril de 2017, que el Avance no recoge la Franja Periférica de Protección alrededor del Parque Regional, establecida en 100 metros en las diferentes Juntas Rectoras. Por tanto, deberá definirse por el promotor la Franja Periférica de Protección alrededor del ámbito ordenado del Parque Regional.

**En relación con los Montes Preservados y terrenos forestales**, se indica que parte de los ámbitos de desarrollo en suelo urbano propuestos en la zona de La Atalaya-Las Marías coincide con los montes preservados del anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Por tanto, de acuerdo con el artículo 9.1 de la mencionada Ley, como montes en régimen especial,



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

deberían tener la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección. En el informe de abril de 2017, a la vista de las alegaciones municipales, que citan diversos informes antecedentes, se indica que, en relación con la posible aplicación a los ámbitos en cuestión de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, se estará a lo que determine la Dirección General de Urbanismo.

En relación con los **Hábitats de Interés Comunitario**, se informa que el desarrollo planteado no afecta a los hábitats incluidos en el ámbito del Parque Regional del Río Guadarrama y su entorno. Respecto a la zona de La Atalaya – Las Marías, se relaciona el conjunto de hábitats protegidos por la Directiva 92/43/CEE y la Directiva 97/62/CEE que estarían presentes, según la cartografía, y que no están contemplados en la documentación del Avance:

Hábitat 5330 "Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos"

Hábitat 8220 "Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica"

Hábitat 8230 "Roquedos silíceos con vegetación pionera del Sedo-Scleranthion o del Sedo albi-Veronicion dilleni"

Hábitat 9340 "Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia"

Respecto a los hábitats de interés comunitario, de acuerdo con los informes de septiembre de 2016 y abril de 2017, se estará a lo señalado en los apartados 2 y 3 del artículo 46 "Medidas de conservación de la Red Natura 2000" de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En cumplimiento del Decreto 10/2011, de 17 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelodones se remitirá a la próxima reunión de la Sección de Parques Regionales y Naturales del Consejo de Medio Ambiente.

### 2.6.2. Protección de otros elementos naturales:

- En la próxima fase, se realizará un estudio hidrológico hidráulico y un estudio sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre. Dichos estudios deben determinar la posible incidencia de la propuesta urbanística sobre el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre así como sobre el régimen de los arroyos. Esto deberá realizarse con particular atención en lo referente al ámbito UE-17 "Antiguo INI" limítrofe con el arroyo de Trofas. Igualmente los citados estudios deberán describir los actuales sistemas de saneamiento de aguas residuales y pluviales del municipio, las modificaciones que la propuesta de Plan General provocará en su funcionamiento así como las intervenciones que sobre dichos sistemas contemple el Plan. En este sentido, deberán tenerse en cuenta los problemas mencionados en el Avance de sobresaturación de las redes de saneamiento en determinados puntos, para, de acuerdo con las directrices generales señaladas por la Confederación Hidrográfica del Tajo, evitar los vertidos descontrolados al medio y mantener la naturalidad de los cauces. Como señala el informe del Servicio de Sanidad Ambiental se deberán acometer las actuaciones de mejora y renovación que garanticen la ausencia de olores y otros problemas de salubridad.

A este respecto, cabe señalar también que en el Avance se ha considerado una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Riberas, en la que tendrían cabida las zonas de dominio público hidráulico y de servidumbre del municipio. El tratamiento dado a



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

esta categoría es el de categoría superpuesta a cualquiera otra de las del suelo no urbanizable de protección, pero sin presentar una delimitación gráfica en los planos de clasificación. Este tratamiento no parece asegurar el cumplimiento de la legislación en materia de aguas, pues el establecimiento de dicha categoría no viene avalado por un estudio hidrológico hidráulico que proponga una delimitación del DPH y porque, en ausencia de dicho estudio, se excluyen los suelos propuestos como urbanos o urbanizables, predeterminando la inexistencia en ellos de cauces naturales. Por otro lado, la ausencia de delimitación gráfica en los planos de clasificación hace que resulte ineficaz toda la vinculación normativa de esta categoría.

- De acuerdo con la Memoria, el Avance del PGOU propone la creación de la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias para los terrenos de dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal. Sin embargo, esta categoría se ha aplicado de manera exclusiva en aquellos suelos que no se encuentran dentro de ninguno de los parques regionales y que en la actualidad no están clasificados como suelos urbanos o urbanizables. Esa situación no es conforme con el tratamiento urbanístico requerido para las vías pecuarias, como pone de manifiesto el informe del Área competente en la materia. Por ello en la siguiente fase se corregirá la propuesta de acuerdo con las prescripciones generales y particulares señaladas por el Área de Vías Pecuarias y que se recogen en el epígrafe correspondiente de este documento de alcance/informe previo de análisis ambiental.

### 2.7. Condiciones para la Ordenación General

De la consideración de las prescripciones contenidas en el informe del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, y de las demás prescripciones de 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. Así ocurre con la clasificación como suelo urbano consolidado del polígono I del APD13, en una zona profusamente arbolada y con posible afección por una Línea de Alta Tensión en la que faltarían por edificar 20 viviendas, mientras que el APD 9, en el que según la documentación únicamente queda realizar el cambio de calificación de un espacio libre, se propone como suelo urbano no consolidado. A la vista de la realidad del terreno, tampoco parece justificada la clasificación de la zona vacante de la UE-16 (nuevo ámbito propuesto AA\_LL\_1 Los Llanos) como suelo urbano no consolidado, en particular si se compara con la situación del sector Arroyo de la Torre.

- Algunos de los ámbitos propuestos destacan por sustentar un arbolado ornamental o espontáneo de notable importancia; así ocurre, por ejemplo en el nuevo ámbito AA\_CH\_1, en Las Rozuelas, en la UE-3, en la UE-17, en el ámbito AA\_LL\_1, en el PEM Las Marías (AA\_Co 4) o en el propio sector arroyo de la Torre. Sería conveniente reflejar dicha circunstancia en las fichas de ordenación de los ámbitos y, en el caso particular de los ámbitos de suelo urbano, realizar previsiones o propuestas para el cumplimiento de la Ley del arbolado urbano.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

- La ficha del sector Arroyo de la Torre debería recoger como condición vinculante para su desarrollo la restauración del arroyo de acuerdo con las conclusiones y recomendaciones del Estudio de Unidades Ambientales. Dichos trabajos deberán coordinarse con las condiciones que se impongan en materia de calidad de los suelos.
- También deben tenerse en cuenta las advertencias y recomendaciones del estudio de unidades ambientales respecto de las zonas verdes en suelo urbano con valores destacables desde el punto de vista de las comunidades de flora y fauna silvestre y de su geomorfología, como es el caso de los berrocales de Los Robles (unidad ambiental 5). Dichas recomendaciones deberían recogerse en los documentos normativos del Plan General de forma que se singularicen dichas zonas verdes, se asegure la conservación de sus valores y se evite su degradación por un tratamiento inadecuado.

### 2.8. Condiciones para la Ordenación Pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación, 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.

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, 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.
- El Plan Parcial que desarrolle el sector terciario, estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.

### 2.9. Condiciones para las Infraestructuras

#### 2.9.1. 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 General 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 General, 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 General.

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

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL/DOCUMENTO DE ALCANCE, P.G.O.U. DE TORRELODONES (FASE DE AVANCE)



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

seguridad y accesibilidad.

Se debe estudiar la situación de la línea de alta tensión que atraviesa la zona norte de Los Peñascales, en relación al respeto de las distancias mínimas respecto a la misma de árboles y edificaciones según lo exigido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Se incorporarán a la normativa del Plan las disposiciones vinculantes que aseguren el cumplimiento de estas prescripciones. En caso de detectarse conflictos se articularán las soluciones que correspondan.

### 2.9.2. Infraestructuras viarias

Con carácter general, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

### 2.9.3. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

### 2.9.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

### 2.9.5. Infraestructuras ferroviarias

Se atenderá a lo señalado por ADIF en su informe de 21 de junio de 2016, considerando en particular:

- El Plan General recogerá la normativa vigente en materia ferroviaria e incluirá las limitaciones a la propiedad y restricciones impuestas por ella. Los planos recogerán, con carácter informativo las zonas de afección ferroviaria.
- El Plan General incorporará la propuesta de trazado del “Estudio Informativo para el incremento de capacidad de la línea ferroviaria Madrid – Hendaya, tramo: Nudo de Pinar de Las Rozas – Villalba y duplicación de vía en la línea Villalba – Segovia, tramo Villalba – Alpedrete”.
- Se deberá revisar la clasificación como suelo no urbanizable de protección especial de infraestructuras, incluyendo en dicha categoría los suelos físicamente acotados por el





## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

cerramiento ferroviario. Se calificarán adecuadamente la Estación de Cercanías y las cercanas instalaciones ferroviarias del lado derecho de la vía.

- En las fichas de los ámbitos colindantes con el ferrocarril o que pudieran afectar a suelos de titularidad de ADIF, ámbitos de actuación AA\_Co 1 "Entorno Estación", AA\_Co 4 "Las Marías", AA\_LL 1 "Los Llanos" y sector S-1 "Arroyo de la Torre", las fichas correspondientes incluirán las afecciones ferroviarias.

- Las posibles afecciones por ruido o vibraciones en los ámbitos de desarrollo colindantes con el ferrocarril corresponden a la normal explotación del tráfico ferroviario y las medidas a adoptar para la insonorización serán responsabilidad de los promotores. Las fichas de ordenación de los ámbitos incluirán la obligación de presentar estudio acústico de ruido y vibraciones que evalúe la necesidad de implantar medidas de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera, según las necesidades, para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de ruido. Dichas medidas serán por cuenta del promotor de la actuación urbanística.

### 2.10. 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, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- 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 autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963135947270495559721**  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación: 282501DOC297954E7D2016774DB8



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

### 2.11. Protección de las Vías Pecuarias

Se deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, por lo que se precisará el informe previo del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Se cumplirán las condiciones de carácter general y particular contenidas en el informe de 25 de abril de 2016 del Área de Vías Pecuarias al Avance del PGOU, y, en particular, las que se señalan a continuación:

#### Consideraciones de carácter general

- Las vías pecuarias se calificarán como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria. Dicha Red será incluida en todos los documentos posteriores de planeamiento. En todos los planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama que identifique su calificación y sin que ningún uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.
- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y su suelo no genera aprovechamiento urbanístico ni se puede considerar suelo de cesión, ni computarse a efectos de estándares urbanísticos mínimos.
- Sobre la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, de acuerdo con lo señalado en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Respecto a la interferencia entre las vías pecuarias y los viarios rodados, se cumplirá lo siguiente:
  - se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario. Si su realización fuera imprescindible, se reservará suelo para que las vías pecuarias bordeen las rotondas para instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia para los usuarios de las vías
  - en cruces con viarios, se deben habilitar los pasos necesarios para mantener la continuidad sobre plano y la transitabilidad de las vías pecuarias. En casos de confluencia con viales rápidos, en general se realizarán a distinto nivel
  - los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un nuevo viario deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el promotor deberá solicitar una modificación de trazado conforme al artículo 27 de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar los terrenos de la vía pecuaria hasta que se apruebe la Orden de modificación de trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los puntos anteriores deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

expediente y a solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

**Consideraciones de carácter particular**

Se deberán incluir en los diversos documentos del Plan General las siguientes consideraciones particulares señaladas en el informe de Área de Vías pecuarias de 25 de abril de 2016:

**MEMORIA INFORMATIVA:**

- En el apartado 2.3.3 Elementos Territoriales con Valor Natural reconocido, se deben incluir las Vías Pecuarias existentes en virtud de la Ley 3/95, de 24 de Marzo, de Vías Pecuarias y de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- En el apartado 2.4.2 Actividades turísticas y Recreativas en el área de "Caminos rurales y senderos", incluir las siete vías pecuarias existentes con su longitud y anchura legal.
- En el apartado 2.7.2 Medio Ambiente, Paisaje y Elementos Naturales Protegidos en la sección C.2 Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, incluir la Ley 3/95, de 24 de marzo de Vías Pecuarias.

**MEMORIA DE ORDENACIÓN:**

- En la sección 3.2 Descripción de alternativas, se debe contemplar en todas las alternativas como Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP) todas las vías pecuarias en su extensión y anchura legal, incluyendo las contenidas en la trama urbana y parques regionales.
- En la sección 5.1.2 Medio Natural, se debe contemplar en todas las alternativas como Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP) todas las vías pecuarias en su extensión y anchura legal, incluyendo las contenidas en la trama urbana y parques regionales.
- Se debe añadir en este mismo apartado 10 siguiente:  
"Las Vías pecuarias pasarán a formar parte de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario. Ningún nuevo trazado viario propuesto podrá superponerse con esta Red Supramunicipal."
- Como consecuencia del expediente de desafectación y permuta del "Descansadero de los Pradillos" (Expte. 264/15), que actualmente se está tramitando, se deberá crear una ordenanza específica para el suelo a permutar como suelo de reserva de Vía Pecuaria. Este suelo tendrá de uso pormenorizado espacio libre y uso alternativo reserva de Vía Pecuaria, que deberá cumplir las prescripciones de la ordenanza de Vías Pecuarias, permitiendo mientras no se produzca la permuta, el uso como espacio libre pero sin existir edificabilidad en esas parcelas.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

La reserva de suelo para posibles modificaciones de las vías pecuarias deberá aparecer tanto en la Memoria como en los planos representada correctamente con esta Ordenanza L-VP.

### NORMATIVA:

- En el apartado 2. Ordenación estructurante, en la subdivisión de Suelo No Urbanizable incluir las siguientes prescripciones:
  - Se deberá incluir la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido e introducirla en la clasificación de elementos estructurantes dentro de la red de infraestructuras (Apartado 6.1) del municipio.
  - Toda superficie ocupada por la Red de Vías Pecuarias hay que contabilizarla como Red Supramunicipal.
  - Ningún nuevo trazado viario propuesto podrá superponerse con esta Red Supramunicipal. La vía pecuaria se debe situar fuera del dominio de las infraestructuras viarias.

### DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO:

- En el apartado 2.4 Elementos Territoriales con Valor Natural Reconocido, incluir vías pecuarias como uno de estos elementos y la legislación que lo reconoce, además, se deben incluir las siete vías pecuarias existentes en el municipio con su longitud y anchura legal.
- En el apartado B. Recursos naturales, caminos rurales y senderos se debe añadir lo siguiente:
 

"Las Vías pecuarias pasarán a formar parte de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario. Ningún nuevo trazado viario propuesto podrá superponerse con esta Red Supramunicipal."
- En el apartado 3.1.4 Ámbito Autonómico se debe incluir la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como los objetivos y criterios necesarios.
- Como consecuencia del expediente de desafectación y permuta del "Descansadero de los Pradillos" (Expte 264115), que actualmente se está tramitando, se deberá crear una ordenanza específica para el suelo a permutar como suelo de reserva de Vía Pecuaria. Este suelo tendrá de uso pormenorizado espacio libre y uso alternativo reserva de Vía Pecuaria, que deberá cumplir las prescripciones de la ordenanza de Vías Pecuarias, permitiendo mientras no se produzca la permuta, el uso como espacio libre pero sin existir edificabilidad en esas parcelas.

La reserva de suelo para posibles modificaciones de las vías pecuarias deberá aparecer tanto en la memoria como en los planos representada correctamente con esta Ordenanza L-VP.

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)FICHAS DE ORDENACION:

En las fichas de Áreas Homogéneas de suelo urbano por donde transcurran Vías Pecuarias, en sus condiciones para el desarrollo de la ordenación, se añadirá a observaciones lo siguiente:

- "Las Vías pecuarias pasarán a formar parte de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario. Ningún nuevo trazado viario propuesto podrá superponerse con esta Red Supramunicipal."
- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, en suelo urbano con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana. Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones: se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con zahorra o piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándose al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10cm.
- Se deberá incluir separata técnica de los proyectos de acondicionamiento de la vía pecuaria en tramo urbano para su autorización a esta Área de vías pecuarias.
- Se debe definir y delimitar perfectamente el trazado propuesto para las vías pecuarias dentro de los ámbitos de regeneración de suelo urbano, realizando una propuesta que busque la clara diferenciación del trazado pecuario frente a otros usos (viario, ciclista, zonas verdes,...) cumpliendo los términos de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Además, se descontará a la superficie bruta del ámbito, la superficie del nuevo trazado propuesto.

Deberán incluir en el apartado observaciones:

- "Las Vías pecuarias pasarán a formar parte de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía Pecuaria, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario. Ningún nuevo trazado viario propuesto podrá superponerse con esta Red Supramunicipal."
- "Se dará continuidad funcional a las vías pecuarias existentes o se reservará suelo para su posible trazado alternativo en equivalencia de superficie, idoneidad y valoración."
- Cuando los sectores o unidades de ejecución del Plan General linden con vía pecuaria debe indicarse en la descripción de lindes de dichos ámbitos. Aspecto que no ha sido recogido en ninguna ficha urbanística. Igualmente se incluirá en cada ficha un croquis indicativo de dichas afecciones. Además el sector o unidad de ejecución en cuestión debe hacerse cargo de la adecuación de la vía pecuaria colindante, reflejándose este aspecto en su ficha urbanística.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

- "El instrumento urbanístico de desarrollo requerirá informe de la Dirección General competente en Materia de Vías Pecuarias."

### PLANOS :

Se debe revisar el grafiado de las Vías Pecuarias correcto y hacer las modificaciones que se indican a continuación:

- Es necesario representar la Red de Vías Pecuarias en todos los planos del documento. En todos los Planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama clara y precisa y con su anchura legal que las identifique en la leyenda como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario.
- En los planos de ordenación de las áreas homogéneas en suelo urbano, se debe representar correctamente las vías pecuarias que discurren por dichos ámbitos y su propuesta de acondicionamiento y modificación.
- Como consecuencia del expediente de desafectación y permuta del "Descansadero de los Pradillos" (Expte 264/15), que actualmente se está tramitando, se deberá crear una ordenanza específica para el suelo a permutar como suelo de reserva de Vía Pecuaría. Este suelo tendrá de uso pormenorizado espacio libre y uso alternativo reserva de Vía Pecuaría, que deberá cumplir las prescripciones de la ordenanza de Vías Pecuarias, permitiendo mientras no se produzca la permuta, el uso como espacio libre pero sin existir edificabilidad en esas parcelas.  
La reserva de suelo para posibles modificaciones de las vías pecuarias deberá aparecer tanto en la memoria como en los planos representada correctamente con esta Ordenanza L-VP.

### **2.12. Protección del patrimonio cultural**

La existencia de inmuebles, como el Palacio del Canto del Pico o la Torre de los Lodones declarados como BIC en el municipio de Torrelodones así como otros bienes de interés patrimonial y yacimientos arqueológicos o paleontológicos documentados incluidos en el Catálogo Geográfico de la Comunidad de Madrid, como la Presa de El Gasco, el Molino de Juan Mingo, una torre del telégrafo óptico o varios observatorios y posiciones defensivas de la guerra civil, obliga al cumplimiento de las determinaciones contenidas en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 3/2013 el Ayuntamiento de Torrelodones está obligado a recoger en su catálogo de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1 de la Ley 3/2013, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación. El Plan General deberá contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio histórico y los criterios para su protección. La Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva del Plan General.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

De acuerdo con el informe de 18 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Patrimonio Cultural (nº ref. 03/447367.9/16 de 12 de diciembre de 2016) el Plan General incluirá los bienes del Patrimonio Histórico, tanto de Protección Específica como de Protección General relacionados en el citado informe. Se deberá realizar un Estudio Histórico para todos los bienes del Patrimonio histórico así como para identificar otros para los que no esté reconocida su existencia y sobre el mismo se valorará la incidencia de las alternativas ambientalmente viables del Plan General.

### 2.13. Protección frente a la contaminación acústica

En la próxima fase, se presentará un estudio acústico con el siguiente contenido:

#### 1. Zonificación acústica

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

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 territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Ningún punto del territorio 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.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

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.

La delimitación de la extensión geográfica de una área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

### 2. Evaluación de la contaminación acústica

2.1. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.

Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, "Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980". La IMH a aplicar al periodo "tarde" será la correspondiente a dos horas del periodo diurno a la que se añadirá la IMH de otras dos horas del periodo nocturno.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones "in situ" se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

2.2. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

### 2.3. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de





## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

sensibilidad acústica que sean de aplicación. A este respecto, se tendrán particularmente en cuenta los resultados de los mapas estratégicos de ruido de la línea ferroviaria Madrid-Hendaya y de la autovía A-6.

2.4. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

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

Vista la documentación remitida y el informe de Canal de Isabel II Gestión de fecha 15 de julio de 2016, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente

#### **Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelodones y a la nueva demanda de recursos hídricos:**

De acuerdo con la documentación aportada, el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelodones recoge diecinueve ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, con usos globales residencial, terciario e industrial que proceden del planeamiento vigente (NN.SS. de 1997), y cuyo grado de desarrollo es parcial o aún no se ha producido (ámbitos APD-9, UE-2, UE-3, UE-5, UE-7, UE-10, UE-15, UE-17 y UE-23B), o bien de nueva creación o con nueva ordenación (AA\_CH 1 a AA\_CH 4, AA\_Co 1 a AA\_Co 4 y , AA\_LL 1 ). En suelo urbanizable sectorizado, el documento plantea un único sector con uso global terciario, Sector S\_1 "Arroyo de la Torre", que coincide con el sector S-11 del planeamiento vigente, pero con una nueva ordenación.

El desarrollo previsto respecto a la situación actual en el municipio de Torrelodones según el Documento del Avance de Plan General de Ordenación Urbana es por tanto, y según las estimaciones realizadas por Canal de Isabel II Gestión, el siguiente:

- en suelo urbano no consolidado: los diecinueve ámbitos de actuación suponen un total de 137.405 m<sup>2</sup> de superficie edificable destinada a uso residencial, con la ejecución de 420 viviendas multifamiliares (40.397 m<sup>2</sup> edificables) y 396 viviendas unifamiliares (97.008 m<sup>2</sup> edificables), 106.680 m<sup>2</sup> de superficie edificable destinada a uso terciario, 106.556 m<sup>2</sup> de superficie edificable dotacional y 337.772 m<sup>2</sup> de superficie destinada a zonas verdes.
- en suelo urbanizable sectorizado: el Sector S\_1 propuesto tiene 43.663 m<sup>2</sup> de superficie edificable con uso terciario, 23.613 m<sup>2</sup> de superficie edificable dotacional y una superficie destinada a zonas verdes de 68.650 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con los datos anteriores y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012), la demanda media estimada para los desarrollos previstos es de 3.663 m<sup>3</sup>/día (42,4 l/s), de los que 3.102 m<sup>3</sup>/día (35,9 l/s) corresponden a los ámbitos en suelo urbano no consolidado y 561 m<sup>3</sup>/día (6,5 l/s) a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo los caudales punta 66,6 l/s y 16,2 l/s, respectivamente.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 41 de las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012). Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II Gestión. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.

### **En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:**

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

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

### **En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:**

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Torrelodones, calculado según las dotaciones contempladas en las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2006), asciende a 2.627 m<sup>3</sup>/día, de los que 2.162 m<sup>3</sup>/día corresponde a los ámbitos propuestos en suelo urbano no consolidado y 465 m<sup>3</sup>/día al desarrollo previsto en suelo urbanizable sectorizado.

### **Respecto a la capacidad de depuración del agua residual:**

El municipio de Torrelodones depura sus aguas residuales en dos depuradoras gestionadas por Canal de Isabel II Gestión: la EDAR Galapagar-Torrelodones, ubicada en el término municipal de Galapagar, y la EDAR Las Matas-Peñascales situada en el municipio de Las Rozas de Madrid.

Los vertidos generados por los desarrollos contemplados en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana se distribuyen en las cuencas tributarias de los dos Sistemas de Depuración.

Considerando los nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado propuestos, el caudal de vertido generado en la cuenca vertiente al Sistema de Depuración "Galapagar-Torrelodones" asciende a 1.804 m<sup>3</sup>/día mientras que el caudal de



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

aguas residuales de la cuenca del Sistema de Depuración "Las Matas-Peñascales" es de 823 m<sup>3</sup>/día.

La EDAR Galapagar-Torrelodones ha sido recientemente ampliada por lo que puede asumir el incremento de caudal de vertido indicado para este Sistema.

En cuanto a la EDAR Las Matas-Peñascales, actualmente Canal de Isabel II Gestión está ejecutando las obras para aumentar el caudal de tratamiento de esta EDAR hasta 5.400 m<sup>3</sup>/día, por lo que el aumento de vertido generado en esta cuenca vertiente no podrá ser admitido en la EDAR hasta la puesta en servicio de la ampliación.

En el plano de infraestructuras hidráulicas adjunto al informe de Canal de Isabel II Gestión se representa el límite entre los dos Sistemas indicándose la cuenca vertiente de cada uno de los ámbitos propuestos.

### **Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:**

De acuerdo con las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo la red de saneamiento deberá ser separativa siempre que sea posible. Cuando motivos justificados impidan el desarrollo de redes separativas se podrán admitir redes unitarias.

#### Si se proyecta una red 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 negras 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 negras 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.

La red de aguas negras de los ámbitos deberá conectarse en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

Así mismo se deberán disponer tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía y regular la carga contaminante de los vertidos al medio.

#### Si se proyecta una red de tipo unitario:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión. En este caso, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por cada sector.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

Así mismo se deberán disponer tanques de laminación con el fin de regular la carga contaminante de los vertidos al medio.

Además, en el proyecto de urbanización de los sectores, 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 la que circulen aguas negras.

Por otro lado, Canal de Isabel II Gestión está actualmente redactando el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la red de drenaje urbano del municipio de Torrelodones, por lo que previamente a la conexión a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y conclusiones indicadas en dicho documento para el desarrollo de los distintos ámbitos.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, éstos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Oeste de esta empresa para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

### **Con respecto al riego de zonas verdes públicas:**

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

Con fecha 20 de junio de 2006, se firmó un Convenio Administrativo entre Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Torrelodones para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público procedente de la EDAR de Las Matas- Peñascales. A fecha de emisión del informe de Canal de Isabel II Gestión no están ejecutadas las infraestructuras necesarias para suministrar agua regenerada. Aún así, se informa lo siguiente:

Los proyectos de redes de reutilización con agua regenerada deberán remitirse a Canal de Isabel II para su aprobación. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II Gestión.

Deberá indicarse que en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, y previamente al desarrollo de cada ámbito, éste deberá solicitar Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

regenerada gestionada por Canal de Isabel II Gestión. La viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada estará condicionada a la modificación de la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que tendrá que ser tramitada por Canal de Isabel II Gestión.

### **En cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:**

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

Respecto al abastecimiento actual, se considera infraestructura básica supramunicipal la Arteria Eje Collado Villalba - Rozas, Las, y como redes generales de infraestructuras las arterias: Arteria Ramal Depósito Torrelodones (Estación), Arteria Ramal Depósito Torrelodones (Ángeles, Los), Arteria Ramal Depósito Torrelodones (Pueblo) y Arteria Ramal Depósito Torrelodones (Peñascales); los depósitos: Depósito Torrelodones (Estación), Depósito Torrelodones (Ángeles, Los), Depósito Torrelodones (Pueblo), Depósito Torrelodones (Urb. Robles 1) y Depósito Torrelodones (Urb. Robles 2, actualmente fuera de servicio); y la Estación Elevadora Torrelodones (Urb. Robles 1).

Respecto al saneamiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales el Emisario G4 del Sistema "Galapagar-Torrelodones", la EDAR Galapagar-Torrelodones y la EDAR Las Matas-Peñascales, y como infraestructuras básicas generales los Colectores E1, E2, F2, G1, G2, G3 y H1 del Sistema "Galapagar-Torrelodones", del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación, así como las Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales: EBAR El Gasco, EBAR Las Marías y EBAR Torrelodones.

### **En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II Gestión:**

En el informe de Canal de Isabel II Gestión se relacionan las infraestructuras adscritas a dicha empresa pública en el ámbito del PGOU de Torrelodones, que además se representan en un plano adjunto.

Teniendo en cuenta las características de las infraestructuras e instalaciones relacionadas, los terrenos afectados por las mismas deben recibir la calificación urbanística de Red Supramunicipal de Infraestructura Social de Abastecimiento/ Saneamiento que resulte acorde a su naturaleza, según la Ley del Suelo de Madrid.

El documento de planeamiento objeto de informe debe recoger la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas de Canal de Isabel II Gestión para el Abastecimiento de Agua. Los planos del PGOU recogerán las franjas correspondientes a las BIA y FP y las Normas Urbanísticas incluirán un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas técnicas de abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión y las normas de saneamiento y reutilización de

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

Canal de Isabel II, así como aquellas normas técnicas que adopte Canal de Isabel II Gestión en el futuro.

En cualquier caso, toda actuación que pueda afectar a las infraestructuras e instalaciones de Canal de Isabel II Gestión, así como la aprobación de cualquier instrumento de planeamiento o de gestión de ámbitos que afecten a aquellas, deberá recibir informe de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

El Plan General de Ordenación Urbana deberá contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público en cuanto a los parámetros de posición de la edificación y superficie máxima edificable y altura máxima.

Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías, sin perjuicio de los informes y autorizaciones necesarios.

**Con respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Redes de Saneamiento y Redes de Reutilización:**

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento - Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*"En cuanto a dotaciones, presiones de diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión."*

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento - Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*"En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión."*

En el apartado relativo a la Reutilización con agua regenerada del Documento - Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

*"En cuanto a dotaciones presiones diseño de red de reutilización, materiales, diámetros etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II Gestión."*

Se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización de Canal de Isabel II Gestión actualmente vigente, está compuesta por las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012), las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2006) y las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (2007).



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

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

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II Gestión en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de las ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II Gestión Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la Conformidad técnica de Canal de Isabel II Gestión en lo referente a la red de distribución de agua de consumo humano y a la red de saneamiento de agua residual, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El Ayuntamiento deberá condicionar las licencias de obras de urbanización de los sectores, las licencias de edificación, las licencias de primera ocupación o de actividad y el inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector, de la forma que se detalla en el informe de Canal de Isabel II Gestión.

### **Con respecto a los costes estimados para la ejecución de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:**

Se recuerda que los promotores de los nuevos desarrollos deben 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 ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 18 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 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.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

### 2.15. Estudio sobre calidad de los suelos

La documentación del Avance no ha incluido estudio de caracterización de la calidad de los suelos, por lo que no se ha sometido al informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos. Únicamente se presentó estudio de caracterización analítica del antiguo vertedero ubicado en el actual sector industrial S-11 "Arroyo de la Torre", propuesto ahora como sector terciario S-1. En consecuencia, para la próxima fase, se presentará el citado estudio de caracterización de la calidad de los suelos para planeamiento urbanístico, con un contenido general que se expone más abajo. A este respecto, se debe entender que los ámbitos para los que el planeamiento propuesto prevea, en todo o en parte, un uso distinto al que existe actualmente sobre el terreno, van a ser sometidos a un cambio de uso, y por lo tanto deben ser incluidos, al menos, en el estudio histórico (fase I). Para el Sector Arroyo de la Torre el estudio recogerá de forma actualizada los últimos requerimientos realizados por el Área de Planificación y Gestión de los Residuos en los procedimientos que, en relación con el antiguo vertedero, ha tramitado el Ayuntamiento.

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

#### 0-. Introducción

La Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. El objetivo de la misma será, en primer lugar, determinar si los suelos presentan indicios de afección; en caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

#### 1-. Ámbitos de estudio

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

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

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

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

**2.1-. Fase I:** En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados en el apartado 1 de estas directrices, así como los antecedentes de actividades potencialmente contaminantes.

Así, el Estudio de Incidencia Ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL/DOCUMENTO DE ALCANCE, P.G.O.U. DE TORRELODONES (FASE DE AVANCE)





## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

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

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

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

Igualmente deberá incluirse dicho estudio en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos para los que el Plan General establecerá dicha obligación en las fichas urbanísticas correspondientes.

Por último, en el caso de Planes Generales que incluyan ordenación pormenorizada, el documento que se someta a informe definitivo de análisis ambiental incorporará entre su contenido un Estudio de Caracterización Analítica en aquellos casos en los que las conclusiones de la Fase I así lo establezcan.

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

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

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas (tipo de acuífero, profundidad al agua subterránea, permeabilidad, dirección de flujo, etc.). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos, sondeos, manantiales, y otros puntos de agua; usos de los mismos, etc.). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2001, 2006 y 2009). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- Planos con el contenido correspondiente: Delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y Localización de los emplazamientos potencialmente contaminantes.
- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios.

### 3.2.- Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

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

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





## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

Sin perjuicio del contenido de los informes de esta Consejería sobre la caracterización de suelos que deba realizarse según lo señalado hasta aquí, de acuerdo con el epígrafe 71 del Anexo Cuarto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, cada proyecto concreto de descontaminación de suelos se someterá a un estudio caso por caso por parte de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que decidirá, en virtud del artículo 6 de la misma Ley, si el proyecto debe o no debe someterse a un procedimiento ambiental y, en caso afirmativo, a cuál de los definidos en la citada norma deberá someterse. Deberá, por tanto, añadirse esta referencia a la documentación correspondiente de cualquier instrumento de planeamiento que incluya emplazamientos tal y como han sido definidos en este punto.

### 4-. Publicaciones de consulta

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

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

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en la página web [www.madrid.org](http://www.madrid.org).

### 2.16. Residuos

El artículo 16 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid establece que *los instrumentos de Planeamiento urbanístico de las Entidades Locales sometidos al Procedimiento de Análisis Ambiental deberán incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento*. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Regional de Residuos Urbanos 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid, cuya aprobación por acuerdo del Consejo de Gobierno fue publicado en el B.O.C.M. con fecha 5 de noviembre de 2007.

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

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL/DOCUMENTO DE ALCANCE, P.G.O.U. DE TORRELODONES (FASE DE AVANCE)



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

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 2006-2016, recogido en la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.

- En cumplimiento del artículo 29 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, el documento de planeamiento contendrá la previsión de los terrenos idóneos, dentro de las redes generales, para la ubicación de al menos un Centro de Recogida de Residuos Valorizables y Especiales o "Punto Limpio" que de servicio al municipio.

### 2.17. 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.

### 2.18. 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 de Acción Nacional de Energías Renovables (PANER) 2011-2020 Remitido a la Comisión Europea.

En este sentido deberán tenerse en cuenta:

- El Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética 2011-2020, aprobado por el Consejo de Ministros de 29 de julio de 2011 y remitidos a la Comisión Europea para dar cumplimiento al artículo 14 de la Directiva 2006/32/CE sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos.
- El Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, aprobado por Acuerdo del consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, que establece objetivos acordes con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento 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).

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)**2.19. 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:

**2.19.1. 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.

**2.19.2. Medidas que se deben adoptar en edificios de viviendas**

Se instrumentarán las Normas urbanísticas 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.

**2.20. 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



## Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Art. 19 de la Ley 21/2013)

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.

### 2.21. 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 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, 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/estudio de incidencia ambiental y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Las fichas de condiciones para el desarrollo de cada uno de los sectores, 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 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.

Deberá presentarse una relación de actividades en suelo no urbanizable, como anexo a las Normas del documento para aprobación inicial del Plan General. En ella, se indicarán las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, normas que desde el planeamiento se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables.

En caso de usos incluidos dentro de alguno de los parques regionales, deberá indicarse su adecuación o no a los usos admitidos según su ubicación, en relación con la zonificación establecida por la normativa de los parques.

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)**2.22. 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, Administración Local y Ordenación del Territorio, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el documento inicial estratégico/estudio de incidencia ambiental 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/estudio de incidencia ambiental y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

Documento de alcance del estudio ambiental estratégico  
(Art. 19 de la Ley 21/2013)

Procede hacer constar que cualquier modificación del contenido en el documento inicial estratégico/estudio de incidencia ambiental 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 para su conocimiento y a los efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Madrid, a la fecha de la firma

El director general  
del Medio Ambiente

Fdo.: Diego Sanjuanbenito Bonal

**Dirección General del Medio Ambiente**

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963135947270495559721**  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación: 282501DOC297954E7D2016774DB8