

Excmo. Ayuntamiento de Arroyomolinos
Pl. de España, 1 - 28939 Arroyomolinos, (Madrid)26-UB2-00082.0/2025
SIA 25/082

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/426426.9/25 del pasado día 22 de mayo de 2025, por el que viene a interesar informe en relación con el **Plan Especial Zoco y Calle Ávila en el término municipal de Arroyomolinos**, a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 22 de mayo de 2025 y registrado con el número 10/426426.9/25, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Arroyomolinos, en relación con el Plan Especial Zoco y Calle Ávila.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 22 de mayo de 2025 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 29 de mayo de 2025 y número de registro 26/027552.1/25, se remite al Ayuntamiento de Arroyomolinos, una petición de documentación complementaria solicitando documentación acústica, así como el certificado del trámite de información pública.

Con fecha 30 de mayo de 2025 y registro 26/027575.8/25, se comunica al Ayuntamiento el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas. A su vez se solicita la inclusión de la documentación del Plan Especial en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.

Con fecha 30 de mayo de 2025 y número de registro 10/455961.9/25 se recibe documentación por parte del ayuntamiento, tratándose de la misma documentación aportada al inicio del procedimiento.

Con fecha 16 de julio de 2025 con registro de entrada número 10/604198.9/25 el ayuntamiento remite documentación complementaria en relación con la documentación acústica solicitada, así como el certificado de información pública, en el que se detectan incoherencias en la fecha de finalización y no se refleja si se presentaron alegaciones, por lo que con fecha 10 de septiembre de 2025 y número de registro 26/041272.0/25, se solicita al Ayuntamiento la corrección del envío del certificado de información pública, recibándose respuesta el día 16 de septiembre de 2025, con número de registro 10/759270.9/25.

Con fecha 19 de septiembre de 2025 y número de registro 26/042641.0/25 se solicita al Ayuntamiento información sobre un depósito subterráneo identificado en el ámbito de actuación. El 1 de octubre de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0981804479336411283758**

2025, con número de registro 10/805606.9/25, se recibe contestación indicando que el citado depósito corresponde con un antiguo depósito de gasoil del colegio contiguo.

Con fecha 10 de octubre de 2025 y número de registro 26/045805.5/25 se solicita al Ayuntamiento aportar un “Estudio de caracterización analítica del suelo” centrándose en los focos potenciales de contaminación detectados. Con fecha 22 de enero de 2026 y número de registro 10/049945.9/26, el ayuntamiento aporta el estudio de caracterización del suelo solicitado.

Con fecha 4 de febrero de 2026 y número de registro 10/068648.9/26, el ayuntamiento remite de nuevo el estudio de caracterización de suelos.

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

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

- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español.
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid de la Dirección General de Emergencias de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad.

Posteriormente, se estima necesaria la solicitud de informe en el ámbito de sus competencias al Área de Planificación y Gestión de Residuos, remitiéndose dicha solicitud con fecha 26 de enero de 2026 y número de registro 26/002920.0/26.

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

- Área de Prevención de Incendios, recibido el 16 de junio de 2025, en el que indica que no emite informe de la documentación aportada ni realiza observaciones o sugerencias ya que en esta fase de planeamiento no se desarrollan detalladamente conceptos relacionados con sus competencias.
- Área de Sanidad Ambiental, recibido el 10 de julio de 2025, efectuando una serie de recomendaciones en el ámbito sanitario-ambiental.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 18 de mayo de 2026, informando sobre sus competencias e indicando la retirada del depósito enterrado.

Se adjunta copia.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Plan Especial Zoco y Calle Ávila, se aprobó inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de 24 de abril de 2025, según publicación del BOCM núm. 118 de 19 de mayo de 2025.

Con fecha 16 de julio de 2025 se recibe certificado municipal de la exposición pública, en el que se comunica que durante el periodo de información pública no se ha presentado ninguna observación o alegación.



2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

2.1 Contenido documental

El presente informe se emite sobre la documentación técnica recibida por parte del Ayuntamiento de Arroyomolinos con fecha 22 de mayo de 2025, así como la documentación complementaria recibida con fecha 16 de julio de 2025, la cual se estructura conforme al siguiente índice:

- Plan Especial de dotación de redes públicas en el ámbito del Zoco y Entorno
 - o Memoria
 - Título I. Memoria de información
 - Título II. Memoria de ordenación
 - Título III. Normativa urbanística
 - Título IV. Anexos
 - o Planos
 - Planos de información
 - Planos de proyecto
- Documento Ambiental Estratégico. Plan Especial de dotación de redes públicas en el ámbito del Zoco y Entorno
 - o Memoria
 - Título I. Documento Ambiental Estratégico
 - Título II. Infraestructura de saneamiento
 - o Planos

En el expediente no se adjunta el informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación para la Aprobación Inicial.

2.2 Descripción del ámbito. Planeamiento vigente

El ámbito objeto del presente Plan Especial de Dotación de Redes Públicas se localiza en el municipio de Arroyomolinos, situado al suroeste del área metropolitana de Madrid. El término municipal, con una superficie de 20,79 km², limita al norte con Móstoles, al oeste con Navalcarnero y al sureste con Moraleja de Enmedio.

El ámbito del Plan Especial se sitúa en el centro urbano del municipio, en torno a la Casa Consistorial, el polideportivo municipal Ángel Durango y el antiguo centro comercial El Zoco. Se trata de un ámbito discontinuo, compuesto por seis parcelas catastrales, de las cuales dos están edificadas y cuatro corresponden a espacio público, principalmente viario. La superficie total del ámbito es de 9.387 m², distribuidos en dos ámbitos:

- Ámbito Oeste: 8.724 m², con una forma poligonal irregular, donde se concentran las edificaciones existentes.
- Ámbito Este: 663 m², de forma sensiblemente trapezoidal irregular con un vértice redondeado, libre de edificaciones, existiendo en el subsuelo de la parcela sur un depósito subterráneo de gasoil y en la parcela norte una zona de contenedores en superficie y una isla subterránea para recogida de residuos sin uso.

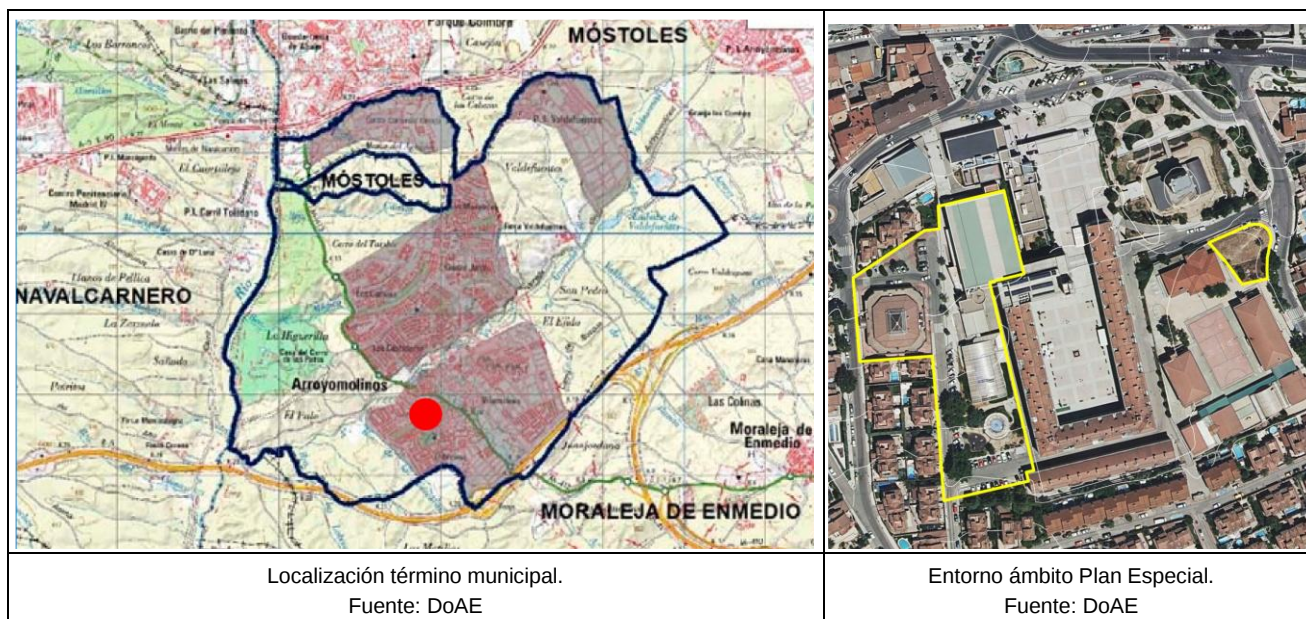
Desde el punto de vista topográfico, el terreno presenta una pendiente suave, con cotas que oscilan entre los 602,79 m y los 599,26 m en el ámbito oeste, con una pendiente longitudinal del 2,5%, y una pendiente algo más acusada en el ámbito este, cercana al 7%, descendiendo hacia las calles Dolores Castillejo y Serranillos.



La vegetación del ámbito es escasa y propia de zonas urbanas, con presencia de alineaciones de arbolado en aceras, arbolado ornamental y matorral en espacios libres. No se identifican especies protegidas ni hábitats de interés ecológico. La fauna es típicamente urbana, adaptada a la presencia humana.

Respecto a las edificaciones existentes, se encuentran el polideportivo Ángel Durango, ocupando una de las parcelas principales, y el edificio de El Zoco, actualmente infrautilizado, que se propone para su reutilización como equipamiento público. El resto de parcelas están libres de edificación o destinadas a viario.

El planeamiento vigente está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por en el año 2001, que clasifican el suelo del ámbito como suelo urbano consolidado.



2.3 Objeto y alcance del Plan Especial. Determinaciones urbanísticas.

El Plan Especial de Dotación de Redes Públicas en el ámbito de El Zoco y Entorno tiene por objeto la recalificación de parcelas urbanas actualmente destinadas a uso comercial y dotacional específico, con el fin de ampliar y flexibilizar el equipamiento público municipal en el área central de Arroyomolinos.

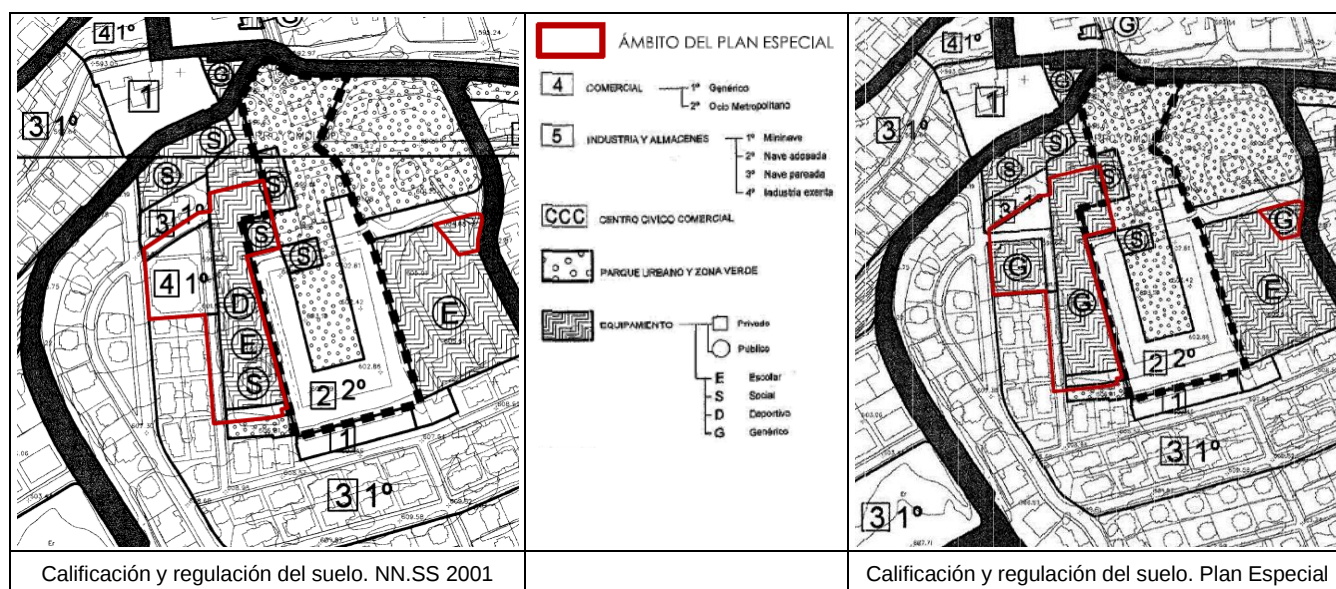
El Plan se justifica por la necesidad de adaptar la ordenación urbanística a la realidad consolidada del entorno, optimizando el uso de parcelas infrautilizadas y posibilitando expandir los servicios municipales en una zona simbólica y de máxima centralidad en el municipio, así como remodelar las instalaciones de la parcela del polideportivo municipal.

Descripción de la ordenación propuesta por el Plan Especial:

- Recalificar la parcela de El Zoco, de uso comercial-terciario a uso dotacional genérico, permitiendo su reutilización como equipamiento público.
- Adaptar dos parcelas municipales, sin uso actual, ubicadas en el ámbito este a aparcamiento público en superficie.
- Flexibilizar el régimen de usos dotacionales, modificando su actual determinación de uso singular por el de uso dotacional genérico, para adaptar más ágilmente las necesidades municipales de cada momento, manteniendo, en cualquier caso, la titularidad pública del suelo.
- Mantener la edificabilidad total y tipología previstas en las Normas Subsidiarias, sin incremento del aprovechamiento global del ámbito.

- Redefinición del viario público en la calle Oviedo, ajustando su trazado a la realidad material consolidada e incorporando un pequeño aparcamiento en batería.
- Reordenación del aparcamiento público en las calles Ávila, Bilbao y Dolores Castillejo, ampliando el número de plazas mediante la transformación de aparcamiento en línea a batería.
- Establecimiento de retranqueos mínimos en parcelas colindantes con viviendas unifamiliares, garantizando la compatibilidad visual y funcional de los nuevos usos.

La siguiente imagen comparativa muestra el esquema de ordenación del ámbito según las NNSS de 2001 y el desarrollo propuesto por el Plan Especial:



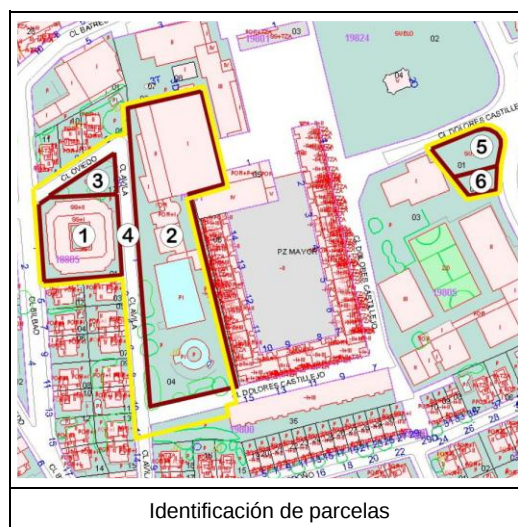
El Plan Especial se desarrolla íntegramente sobre parcelas de propiedad municipal, sin necesidad de operaciones de gestión urbanística ni de equidistribución, y su ejecución se prevé mediante proyectos de obras ordinarias.

El Plan Especial incrementa ligeramente la superficie de suelo destinada a equipamiento público, al recalificar para tal fin una parcela terciario-comercial, en lo que supone una ampliación de las redes públicas del área central de la ciudad y una mejora de los estándares actuales.

La propuesta del Plan Especial no altera el trazado de la red viaria existente, aunque reordena la zona de aparcamiento respecto de las previsiones de las NN.SS. Al incorporarse al planeamiento la realidad de la urbanización consolidada de la traza de la c/Oviedo y del pequeño aparcamiento, opta por destinar la parcela de la c/Ávila 2, de 318 m²s de superficie, a espacio viario (parcela 3).

Por otra parte, el Plan Especial modifica la edificabilidad prevista en las NN.SS. para la actual parcela calificada en las NN.SS. como "Clave 4.Comercial-terciario" (parcela 1), que se transforma en dotacional, lo que supone un ligero incremento de edificabilidad de 1 m²c/m²s a 1,20 m²c/m²s, manteniendo la edificabilidad en el resto de parcelas de equipamiento.

No obstante, el cómputo total del Plan Especial no conlleva ningún incremento de edificabilidad, al destinarse a viario, como se ha señalado, la parcela de la c/Ávila 2.



Dicho balance se evidencia en el siguiente cuadro:

	PARCELA	SUP.	NN.SS. 2001			PLAN ESPECIAL		
			Uso	Edificab.	Sup. Const.	Uso	Edificab.	Sup. Const.
1	c/ Bilbao 1	1.444 m ² s	Comercial	1,0 m ² c/m ² s	1.444 m ² c	Equipamiento	1,2 m ² c/m ² s	1.733 m ² c
2	c/ Ávila 1	5.227 m ² s	Equipamiento	1,2 m ² c/m ² s	6.272 m ² c	Equipamiento	1,2 m ² c/m ² s	6.272 m ² c
3	c/ Ávila 2	318 m ² s	Comercial	1,0 m ³ /m ³ /s	318 m ³ c	Viario	-	0 m ² c
4	viario Ámbito Oeste	1.735 m ² s	Viario	-	-	Viario	-	-
Total Ámbito Oeste		8.724 m²s	-	-	8.034 m²c	-	-	8.005 m²s
5	Ámbito Este	485 m ² s	Equipamiento	1,2 m ² c/m ² s	582 m ² c	Viario	-	0 m ² c
6		178 m ² s	Equipamiento	1,2 m ² c/m ² s	214 m ² c	Viario	-	0 m ² c
Total Ámbito Este		663 m²s	-	-	796 m²c	-	-	0 m²c
Total		9.387 m²s	-	-	8.830 m²c	-	-	8.005 m²s

Cuadro comparativo de modificaciones de la propuesta:

	NN.SS. 2001	PLAN ESPECIAL
Ámbito	s/d	9.387 m ² s
Uso Característico	Clave 4: Comercial-Terciario Clave 7: Equipamiento Público	Clave 7. Equipamiento Público (Categoría genérico)
Edificabilidad máxima	Clave 4: 1,0 m ³ c/m ² s Clave 7: 1,2 m ³ c/m ² s	1,2 m ³ c/m ² s *
Tipología de Edificación	Edificación Singular (adosada y exenta)	Edificación Singular (adosada y exenta)
Parcela mínima	Clave 4: 500 m ² Clave 7: 250 m ²	250 m ²
Frente mínimo de parcela	Clave 4: 15 metros Clave 7: Libre	Libre
Retranqueo mínimo	Clave 4: ½ altura en linderos parcelas residenciales Clave 7: Libre	Se permite adosamiento a lindero, excepto con parcelas residenciales. Con parcelas residenciales: - 3 metros para equipamientos de una planta de altura menor de 6 metros. - A partir de los 6 metros de altura, el retranqueo será igual a ½ de la altura de la edificación, manteniéndose el retranqueo de 3 metros para los 6 m. de altura inferiores.
Ocupación máxima	Clave 4: 70% parcela neta Clave 7: 100% parcela neta	100% parcela neta
Altura máx. edificación	Clave 4: 2 plantas (baja + 1) Clave 7: 12 metros	12 metros
Usos compatibles	Clave 4: Público-Comercial Clave 7: dotacional, deportivo, escolar y social	Equipamiento Genérico

2.4 Alternativas consideradas en el Plan Especial

Se analizan las siguiente alternativas de ordenación para el ámbito:

La alternativa 0 contempla el mantenimiento de la ordenación vigente, sin modificación de los usos ni de la configuración del viario. Se mantendría el uso comercial-terciario de la parcela de El Zoco, así como la configuración actual de las calles Oviedo, Bilbao y Ávila. Esta opción no permite la reutilización del edificio de El Zoco como equipamiento público, ni la optimización del espacio libre para aparcamiento o servicios municipales. Además, se mantendría la baja eficiencia funcional del viario y la escasa dotación de aparcamiento en el entorno.

La alternativa 1 (alternativa seleccionada) propone asignar el carácter de “equipamiento genérico” a todas las dotacionales del Plan Especial y recalificar la parcela de El Zoco a uso dotacional genérico, la reorganización del viario público y la ampliación de la dotación de aparcamiento mediante eco-aparcamiento en el ámbito este. Esta opción permite la reutilización del edificio existente como equipamiento público, refuerza la centralidad urbana y facilita la implantación de usos educativos,

sociales, culturales y administrativos. Además, no se aumenta la edificabilidad y se mantiene la tipología prevista en el planeamiento vigente, sin alterar el modelo urbano consolidado.

Se justifica la elección de la alternativa seleccionada, por facilitar la gestión futura y la flexibilidad de los suelos dotacionales, por ampliar las superficies dotacionales del entorno de la Casa Consistorial y potenciar el actual Área de Centralidad.

2.5 Descripción acústica

Caracterización de la situación acústica en la actualidad:

En la situación preoperacional, se determina que las principales fuentes de ruido ambiental en el ámbito son los viales entorno al ámbito, formado por las calles urbanas del entorno (c/ Ávila, Bilbao, Oviedo, Batres, Dolores Castillejo Duquesa de Almenara, Serranillos y Toledo).

El Estudio Acústico incorpora planos de la situación acústica preoperacional del ámbito para los periodos día, tarde y noche, habiendo utilizado para su elaboración, los resultados de las mediciones en campo para calibrar el modelo.

Los niveles sonoros en este escenario en el interior de las parcelas del ámbito oeste, son inferiores a 55 dBA en el periodo día y a 50 dBA en los periodos tarde y noche. En las parcelas del ámbito este son inferiores a 55 dBA en los tres periodos.

Caracterización de la situación acústica postoperacional:

En el estudio de la situación postoperacional las principales fuentes de ruido son los mismos viales del entorno del ámbito, analizando en el estudio aportado el incremento de tráfico en la situación futura.

Los niveles sonoros en la situación postoperacional, son muy similares a la situación anterior, con valores inferiores a 55 dBA en el periodo día y a 50 dBA en los periodos tarde y noche en la zona oeste. Por su parte, en las parcelas del ámbito este son inferiores a 55 dBA en los tres periodos.

Zonificación de Áreas Acústicas:

El Sector ha sido clasificado acústicamente como área acústica tipo “d”, sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del recreativo y de espectáculos y las zonas viarias como área acústica tipo “f”, sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

Concluye el estudio acústico, que tanto en la situación preoperacional como en la postoperacional los niveles de ruido son inferiores en todos los casos a los objetivos de calidad acústica.

Medidas preventivas y correctoras propuestas:

Dado que los niveles sonoros alcanzados son compatibles con las áreas acústicas propuestas incluso áreas más sensibles acústicamente, se considera que el plan es viable acústicamente sin necesidad de adoptar medidas correctoras.

Se incluyen en el estudio acústico una serie de medidas preventivas con objeto de proporcionar mayor nivel de confort acústico, como la orientación de los usos más sensibles hacia el interior, cumplimiento del aislamiento acústico de edificios conforme a la legislación vigente, así como prever las medidas necesarias para evitar la transmisión de vibraciones en la instalaciones de maquinaria o u otros elementos.



2.6 Principales afecciones

Patrimonio cultural:

Se localizan las siguientes afecciones en el entorno del ámbito este:

- Bien de interés cultural (BIC) y yacimiento documentado del castillo El Torreón de Arroyomolinos, incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, con el código CM/015/0059. Se indica en la documentación del Plan Especial que las parcelas del ámbito este se encuentran dentro de su entorno de protección.
- Yacimiento documentado del casco histórico de Arroyomolinos, incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, con el código CM/015/0034, que afecta al subsuelo de las 2 parcelas del ámbito este.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, de la Ley 21/2013, se emite el siguiente Informe Ambiental Estratégico, cuyo contenido es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que en el ámbito del Plan Especial Zoco y Calle Ávila no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, Red Natura 2000, hábitat naturales o monte en régimen especial ni embalse/zona húmeda protegida, esta Dirección General no aprecia que el Plan Especial, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

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



- Sobre la zonificación acústica en lo que respecta a los **equipamientos**, cuyo uso concreto se generaliza con el plan, se recuerda que los usos de estos suelos deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada **c**: recreativo y espectáculos, **d**: terciario distinto de c, **e**: sanitario, docente y cultural ó **f**: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

Se deberá tener en cuenta el principio de protección de los receptores más sensibles.

- De acuerdo con el apartado 1.2.e) del anexo V del Real Decreto 1367/2007, se tendrá en cuenta que en el caso de coexistir en un área acústica, usos de diferente sensibilidad, se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el real decreto, teniendo en cuenta especialmente en este sentido, la presencia de un colegio colindante con la zona este, así como los usos deportivos colindantes con áreas residenciales.
- Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de medidas correctoras.
- El desarrollo del ámbito garantizará, en todas las áreas acústicas delimitadas, el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Arroyomolinos, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

4.1.2 Protección de la calidad de los suelos

De acuerdo con el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de fecha 18 de mayo de 2026 y en base al Estudio de caracterización de suelos aportado, no se aprecian indicios de que la calidad de los suelos de la parcela estudiada se haya visto alterada de forma significativa, por lo que no comprometería los usos previstos en el Plan Especial.

No obstante, se considera recomendable que el apartado normativo del referido Plan, incluya la obligación de retirar el tanque de gasoil enterrado ubicado en el ámbito este, y que el proceso se someta a supervisión ambiental continua por parte de técnico/s especialista/s.

En el supuesto de que durante las labores de extracción se advirtiesen signos de posibles afecciones a la calidad de los suelos subyacentes y/o circundantes, tal circunstancia habría de ser puesta inmediatamente en conocimiento de esta Dirección General, a los efectos de que se determinasen, en su caso, las actuaciones de investigación que resultasen procedentes.

4.1.3 Condiciones derivadas del informe de Sanidad Ambiental

El Informe del Área de Sanidad Ambiental de fecha 10 de julio de 2025 indica una serie de recomendaciones sanitario ambientales a considerar, de los que cabe destacar:

- Respecto al posible impacto sobre la salud pública, se deberán plantear los posibles efectos significativos y sus correspondientes medidas de prevención y control, que derivarán de la actuación urbanística propuesta. En el presente caso, se implementarán medidas de contención frente a los potenciales impactos por ruido y polvo durante las obras, y especialmente en relación al Colegio Público El Torreón, considerado un establecimiento con población vulnerable a las afecciones ambientales.



- Respecto a la protección de la red de agua de consumo humano, se tomarán las debidas precauciones en aquellos puntos donde las conducciones de colectores pudieran coincidir en su trayecto con las infraestructuras de la red de abastecimiento existente, en prevención de una posible contaminación de las aguas de consumo público. Se evitará la proximidad de conducciones a pozos y sondeos destinados a consumo.

El Programa de Vigilancia Ambiental incorporará una descripción de las medidas de prevención y corrección, lugar de inspección, periodicidad, etc., con el fin de garantizar la óptima calidad del agua de consumo durante las obras.

En caso de afección de dichas infraestructuras, sería recomendable la notificación del inicio de las obras al/los Gestor/es de las citadas infraestructuras para que, de acuerdo a la evaluación de riesgo del sistema, incorpore/n si se considera necesario, las medidas de monitoreo y/o control en el Plan sanitario de dicha infraestructura (PSA).

- En cuanto a criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, los movimientos de tierra pueden ocasionar la dispersión de éstas al núcleo urbano consolidado por destrucción de hábitats, si no se adoptan las debidas acciones de vigilancia y control. Por ello, durante la fase de obras se deberán incluir medidas de vigilancia.

En general para mitigar estos riesgos, será necesario implementar un control exhaustivo durante la ejecución de las obras, vigilando que las buenas prácticas ambientales sean respetadas: correcta gestión de los residuos, la protección del suelo mediante barreras cuando sea necesario, y la implementación de medidas de prevención para evitar encharcamientos, vertidos o depósitos de residuos.

Por otro lado, se pueden consultar en el informe otras medidas que deben entenderse como recomendaciones y buenas prácticas, desde el punto de vista sanitario.

4.1.4 Protección del patrimonio cultural

A fecha de elaboración del presente Informe no se ha recibido contestación de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español.

Cabe recordar, que las intervenciones que afecten a yacimientos, Bienes de Interés Cultural o Bienes de Interés Patrimonial, deberán contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español.

4.1.5 Protección civil y emergencias

El Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, en su informe de fecha 16 de junio de 2025 no realiza observaciones ni sugerencias, debido a que en este instrumento de planeamiento, no se desarrollan detalladamente conceptos relacionados con materias de su competencia, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Proyectos, etc.) que sí lo hagan.

4.1.6 Condiciones para las zonas verdes, espacios libres y arbolado urbano

En las zonas con presencia de arbolado, 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 y compensaciones.



4.1.7 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

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

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

4.1.8 Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 8 del Documento Ambiental Estratégico (DoAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.9 Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

4.2 Respetto a las condiciones incluidas en este informe

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo en la formulación del Plan Especial Zoco y Calle Ávila, donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Especial que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

4.3 Vigencia y posibilidad de recurso.

En aplicación del apartado 2 de la disposición adicional novena “Vigencia de la evaluación ambiental estratégica y de la evaluación de impacto ambiental” de la ley 2/2002, de 19 de junio de evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, añadida por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cinco años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.



Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

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

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición Energética
y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0981804479336411283758**