



Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

26-UB2-00065.5/2023
23/063

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 10/387641.9/23, de 14 de abril de 2023, por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito AM.4, situado en las calles Hierro, Solana, Gran Canaria y Avda. de la Constitución del municipio de Torrejón de Ardoz y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 14 de abril de 2023 y referenciado con el número 10/387641.9/23, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en relación con la Modificación Puntual del PGOU en el ámbito AM.4, situado en las calles Hierro, Solana, Gran Canaria y Avda. de la Constitución.

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 14 de abril de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

El día 16 de mayo de 2023 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose respuesta el día 13 de marzo de 2024 con registro de entrada número 10/229388.9/24.

El día 16 de mayo de 2023 se solicita al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe conforme a sus competencias.

Con fecha 16 de mayo de 2023 y referencia 26/014849.2/23, se comunica al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con fecha 12 de junio de 2023 y referencia 10/620440.9/23, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite documentación complementaria: Estudio de caracterización de la calidad de los suelos.

El día 15 de junio de 2023, se envía dicho Estudio al Área de Planificación y Gestión de Residuos. Esta Área emite informe el día 29 de junio de 2023 con registro de entrada número 10/686681.9/23.

En el mismo se pone de manifiesto que, ante la existencia de afección al suelo y a las aguas subterráneas, se deberán completar los estudios de caracterización analítica en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Con fecha 26 de junio de 2023 y referencia 10/675036.9/23, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite certificado del trámite de información pública y alegaciones presentadas.

Con fecha 30 de junio de 2023, referencia 26/030117.3/23, de manera previa a la emisión de informe por parte de esta Dirección General, se realiza trámite de audiencia y se remite copia de los informes recibidos hasta la fecha para que el Ayuntamiento pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes conforme al Artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889205684823561750335

Con fecha 20 de marzo de 2025, referencia 10/238963.9/25, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite contestación al citado trámite. En dicha contestación el Ayuntamiento responde, entre otros, al informe de Residuos y al informe del Área de Vías Pecuarias.

Con fecha 10 de abril de 2025 se remite la documentación aportada y se solicita informe al Área de Planificación y Gestión de Residuos para proceder con la elaboración del correspondiente informe ambiental.

El 21 de abril de 2025 se solicita al Área de Vías Pecuarias informe sobre las alegaciones remitidas por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz para proceder con la elaboración del correspondiente informe ambiental.

Con fecha 28 de enero de 2026 y referencia 10/070440.9/26 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite un documento denominado Documento Complementario Nº5 Estudio de Caracterización de la calidad de los suelos. Agosto 2025, que se remite el 29 de enero de 2026 al Área de Planificación y Gestión de Residuos para informe conforme a sus competencias.

El Área de Planificación y Gestión de residuos emite informe el 5 de febrero de 2026

Con fecha 11 de febrero de 2026, de acuerdo con el informe de 5 de febrero de 2026, del Área de Planificación y Gestión de Residuos, se solicita información complementaria.

Con fecha 14 de abril de 2026 y referencia 10/334069.9/26 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite un documento denominado Delimitación de la zona afectada por hidrocarburos en parcela situada en C/ Hierro 1 en Torrejón de Ardoz, que se remite, el 16 de abril de 2026, al Área de Planificación y Gestión de Residuos para informe conforme a sus competencias.

El Área de Planificación y Gestión de residuos emite informe el 12 de junio de 2026.

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

En cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 16 de mayo de 2023 se realizan consultas previas por un plazo máximo de veinte días hábiles para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.
- Dirección General de Emergencias.
- Dirección General de Aviación Civil.
- ADIF.
- Área de Sanidad Ambiental.
- Área de Vías Pecuarias.
- Dirección General de Urbanismo.
- Ejército del Aire - Base Aérea de Torrejón.

De manera simultánea se han solicitado informes a los siguientes organismos:

- Canal de Isabel II, como el ente gestor 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.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos informes en materia de su competencia.

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



- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. Recibida el 22 de mayo de 2023. No hacen observaciones al respecto.
- Dirección General de Emergencias. Recibida el 29 de mayo de 2023. Se informa sobre seguridad en caso de incendios relativa al ancho de los viales para los vehículos de emergencias y sobre la distribución de hidrantes.
- Dirección General de Aviación Civil. Recibida el 9 de junio de 2023. Señalan que esa Dirección General evacúa informe preceptivo y vinculante al planeamiento territorial o urbanístico en tramitación.

Posteriormente, el 7 de julio de 2023, remiten copia del informe enviado al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere. Es favorable siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos no vulneren las servidumbres aeronáuticas y sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa.

- ADIF. Recibida el 13 de junio de 2023. Pone de manifiesto que el ámbito se sitúa en los márgenes izquierdo y derecho de la Línea Ferroviaria Madrid-Chamartín-Clara Campoamor-Barcelona Estación de França subrayando que cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente. Destaca que, en la documentación, se menciona de forma incorrecta la distancia para la definición de la línea correspondiente a la zona de protección en los suelos urbanos y que en el plano de información relativo a las afecciones sectoriales ferroviarias se define la línea de la zona de protección a cincuenta metros cuando habría de situarse a una distancia de veinte metros. Seguidamente enumera varias consideraciones a tener en cuenta en la Modificación Puntual en cuanto al ruido así como en cuanto a las limitaciones a la propiedad y restricciones al uso en las líneas ferroviarias que deberán ser tenidas en cuenta.
- Área de Sanidad Ambiental. Recibida el 19 de junio de 2023. Señalan varias consideraciones en relación con las infraestructuras de abastecimiento de agua, las medidas planteadas de adaptación al cambio climático, los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis, el diseño de las zonas verdes, la presencia de gas radón, la exposición al ruido y la contaminación del suelo.
- Área de Vías Pecuarias. Recibida el 21 de junio de 2023. Realizan varias consideraciones tanto de carácter normativo como general. Consideran que la alternativa 2, no seleccionada, se adapta mucho mejor a las condiciones necesarias para el mantenimiento de las vías pecuarias afectadas.

Propone como alternativa modificar el trazado de la Vereda de la Yegua, de forma que discurra por la calle Azufre hasta la vía del tren donde doblará hacia la izquierda siguiendo el trazado de la vía del tren hasta conectar con la vía pecuaria Cordel de Pelayo, manteniendo el ancho de clasificación de 20 m.

Posteriormente, el 5 de marzo de 2024, remiten un segundo informe, tras las alegaciones que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz les ha trasladado directamente, respondiendo al primer informe de junio de 2023. Este segundo informe contiene distintas consideraciones:

- En lo relativo a la “Vereda de la Yegua” se aceptan las observaciones formuladas.
- En lo relativo al “Cordel de Pelayo-Tramo 1” se ratifica en que debe seleccionarse la Alternativa 2, ya que unifica la zona verde, sobre la que resultaría más adecuado reponer



el dominio público pecuario para garantizar su continuidad y para que puedan desarrollarse más adecuadamente sus usos.

- Dirección General de Urbanismo. Recibida el 25 de abril de 2024. El informe técnico-urbanístico realiza una amplia valoración de la propuesta remitida por el Ayuntamiento y señala numerosas cuestiones que deben ser completadas, justificadas y/o subsanadas con carácter previo a la aprobación definitiva y para el pronunciamiento sobre la viabilidad de la Modificación Puntual del Plan General.
- Canal de Isabel II. Recibida el día 13 de marzo de 2024. Informa sobre la depuración de las aguas residuales, la conexión a la red de saneamiento y sobre la conexión a la red de abastecimiento existente.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. Emite varios informes:
 - El 28 de junio de 2023, pone de manifiesto:
 - El Estudio presentado confirma que se han llevado a cabo actividades incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en las dos parcelas situadas en la zona sur.
 - Con respecto a la parcela sita en la calle Hierro n.º 1, se deberá completar la documentación aportada con un Estudio de Caracterización Analítica en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.
 - Con respecto al ámbito situado al norte de la vía férrea, cuando se proceda a la demolición de la solera del aparcamiento y durante los movimientos de tierra de los terrenos bajo la antigua instalación de “almacenes de electricidad”, se llevarán a cabo trabajos de vigilancia ambiental,
 - Puesto que el Estudio realizado pone de manifiesto la existencia de acumulaciones de restos inertes, acumulaciones de restos de demolición y acopios de áridos, con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados, se procederá con carácter previo a los trabajos de urbanización, a su caracterización mediante métodos adecuados. En cuanto a la gestión de estos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular,
 - Se incluirá en el articulado de la Modificación Puntual que en el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.
 - El 4 de febrero de 2026, en lo relativo a la parcela situada en la calle Hierro nº 1, el informe señala que habrá de procederse a la ejecución de una investigación adicional en los terrenos colindantes a su borde occidental, de forma que se delimite la extensión -en área y en profundidad- de los suelos que aún permanecen afectados por la presencia de hidrocarburos.



Adicionalmente, se recogerán muestras de suelo en los niveles inmediatamente inferiores a la profundidad máxima alcanzada en las labores de excavación acometidas en el año 2024, a fin de confirmar si en ellos se superan los niveles de referencia aplicables.

- El 11 de junio de 2026 señala la forma de proceder en cualquier movimiento de tierras que afecte a suelos situados por debajo del nivel freático local o en la banda de oscilación estacional de éste.

También pone de manifiesto que ha de ponerse en conocimiento de la Administración Hidráulica competente la existencia de concentraciones de arsénico y tetracloroetileno disueltos en las aguas subterráneas locales que sobrepasan los respectivos valores de referencia incluidos en la parte B del Anexo X del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (según redacción dada por el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio).

Se adjunta copia de todos los escritos recibidos.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

La Modificación Puntual del PGOU en el ámbito AM.4, situado en las calles Hierro, Solana, Gran Canaria y Avda. de la Constitución del municipio de Torrejón de Ardoz, se aprobó inicialmente por acuerdo de 31 de marzo de 2023, según publicación del BOCM núm. 86 de 12 de abril de 2023.

Según certificado municipal de la exposición pública, recibido el 26 de junio de 2023, una vez finalizada dicha información pública, se han presentado las alegaciones que a continuación se relacionan y cuyo contenido hace referencias a los aspectos que se mencionan:

- Logistis Spain Park Development 3, propietaria de la parcela suroeste del ámbito. Solicitan la ampliación de usos complementarios y compatibles en planta baja, semisótanos y planta primera, incluyendo de forma expresa el uso de data center. Solicitan la ampliación del número de plantas hasta 13 plantas más ático para todas las edificaciones. Proponen concentrar la vivienda protegida en la parcela RML 4.2. Solicitan la fijación expresa de dos unidades de ejecución: zona norte y zona sur del ferrocarril.
- Solana Lastmil SL, propietaria de parcela sureste. Solicitan que se tenga en cuenta la verdadera superficie real de su parcela. Solicitan la delimitación de dos unidades de ejecución: zona norte y zona sur del ferrocarril. Proponen concentrar la vivienda protegida en la parcela RML 4.2 y su adjudicación al Ayuntamiento en cumplimiento de la obligación de cesión. Modificación de las condiciones de la edificación, como las alturas máximas, y distribución de la edificabilidad entre las parcelas, modificación de los usos compatibles propuestos por la ordenanza ZU-R7. Revisión del documento y corrección de errores aritméticos, que dan lugar a valores equívocos de repercusión de gastos.

1.4 Trámite de audiencia.

Con fecha 30 de junio de 2023, referencia 26/030117.3/23, a la vista de las respuestas recibidas, se remite comunicación al Ayuntamiento de trámite de audiencia, indicando que de manera previa a la emisión de informe por parte de esta Dirección General, se le remite copia de los informes recibidos hasta esa fecha para que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes conforme al Artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Entre los informes remitidos hay que destacar:



- Informe del Área de Vías Pecuarias que contiene varias consideraciones sobre la no adecuación de la propuesta de Modificación Puntual a la legislación de vías pecuarias
- Informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos que comunica:

Con respecto a la parcela sita en la calle Hierro n.º 1, puesto que como se señala en el Estudio de caracterización de la calidad del suelo Fase I se ha llevado a cabo una actividad histórica potencialmente contaminante, de conformidad con el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, los propietarios del suelo están obligados a presentar un Informe de Situación del Suelo cuando se solicite una autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

Por lo tanto, se deberá completar la documentación aportada con un Estudio de Caracterización Analítica en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos

En la contestación al trámite de audiencia, el 20 de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite documentación aportada por el equipo redactor de la Modificación Puntual del PGOU con el título *“Respuesta del equipo redactor a los informes recibidos en el trámite de evaluación ambiental de la Modificación del Plan General AM-4, remitidos, en trámite de audiencia, por la Dirección General de Descarbonización. Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas”*, del que cabe reseñar las cuestiones siguientes:

- En la respuesta al informe de ADIF se alude a un informe que no se corresponde con el remitido en el trámite de audiencia y en el que ADIF señalaba las deficiencias a subsanar en el estudio de ruido, entre otras cuestiones, sin aportar ninguna respuesta sobre este tema.

Por otra parte, cabe señalar que, en la respuesta aportada por el equipo redactor, se cita lo informado por ADIF respecto a la propuesta de nuevo apeadero planteada en la Modificación Puntual del PGOU, *“La decisión sobre la implantación del nuevo apeadero corresponde al MITMA en base a un estudio de demanda que justifique la actuación. En el caso de que el citado estudio de demanda aconsejara la implantación del nuevo apeadero, este debería configurarse con un andén central, desplazando lateralmente el par de vías sur, con un trazado apto para velocidad máxima de 160 Km/h, por lo que a priori no parece que la reserva de suelo ferroviario recogida en la modificación sea suficiente”*.

- En la respuesta al informe del Área de Vías Pecuarias se indica: *“Lo que no es posible es que el itinerario se califique como red supramunicipal de vías pecuarias porque se inviabilizaría el desarrollo, todo ello al margen de que, en el Proyecto de Reparcelación, una investigación registral en profundidad atribuyera parte de la propiedad del suelo a la Comunidad de Madrid, como suelo patrimonial.”*
- En la respuesta al informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos, se indica:
 - Respecto a la zona norte del ámbito, *“Ya se han realizado los sondeos y actualmente están en fase de análisis por lo que no será necesario esperar a la ejecución de las obras”*, pero no se aportan los resultados.
 - Respecto a la zona sur del ámbito, *“Se adjuntan los estudios de residuos de las dos grandes parcelas de la zona sur del ámbito, en los anexos n.º 2 y n.º 3”*:

Anexo n.º 2 Estudio de Caracterización de suelos parcela suroeste. *“Estudio complementario de la calidad del subsuelo y análisis de riesgos en la parcela situada en*



C/ Hierro de Torrejón de Ardoz (Madrid). Marzo de 2025". Informe elaborado por la consultoría TUBKAL INGENIERIA SL (páginas 2 a 655).

El informe principal (páginas 2 a 39 del documento) se presenta como estudio complementario de la calidad del subsuelo en la parcela de C/ Hierro 1 y un análisis cuantitativo de riesgos (ACR) a la salud humana.

Se indica que es consecuencia de una investigación llevada a cabo a requerimiento de la Comunidad de Madrid enfocada a un posible cambio de uso del terreno industrial a urbano cuyos resultados se recogen en un informe de caracterización analítica de los suelos de marzo de 2024.

Contiene 8 anexos, entre ellos, como *Anexo 1, el Estudio de la calidad del suelo. Marzo 2024*. (páginas 40 a 353 del documento). El estudio finaliza recomendando lo siguiente:

La excavación y gestión como residuos de los suelos afectados identificados en las zonas 1 (antiguo almacén de residuos tóxicos), 2 (espacio ocupado históricamente por un centro de transformación) y 3 (lugar donde existió un tanque enterrado de hidrocarburos)

La realización de un estudio de detalle a partir del vector vapores del subsuelo de la zona 4 (subsuelo de la nave principal) con el fin de descartar un posible foco en los suelos de la instalación que haya generado el penacho de afección disuelta por organoclorados detectado en las aguas subterráneas.

El resto de Anexos (2 al 8) ocupan las páginas 354 a 655.

Anexo n ° 3 "EDD Fase II Investigación de suelos y aguas subterráneas en un emplazamiento industrial en Torrejón. 31 enero 2022", elaborado por la consultoría TAUW Iberia S.A.U. (páginas 656 a 768). Este estudio concluye *que el ítem objeto de inspección se consideraría apto para el uso industrial contemplado*

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN



SITUACIÓN DEL ÁMBITO

----- Limite del término municipal (IGN)

El ámbito de la Modificación Puntual del PGOU comprende dos áreas separadas por la vía del ferrocarril que en conjunto configuran el ámbito denominado AM-4 de 95 950 m² de superficie situado en suelo urbano consolidado y destinado a uso industrial según el planeamiento vigente. Las dos áreas son:

- La zona sur, comprendida entre las calles Hierro, Solana y Gran Canaria y el ferrocarril, calificado actualmente como industrial ordenanza ZUI-2. Industria Aislada
- La zona norte, delimitada por el ferrocarril, la calle Hierro, la Avda. de la Constitución, y la parcela catastral 0990114VK67095, calificado como industrial ZUI-4. Terciario Industrial y Oficinas.



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO AM.4

La ordenanza ZUI-2 Tipología de Industria Aislada, tiene como uso predominante el industrial y la ordenanza ZUI-4 Terciario Industrial y Oficinas tiene como uso característico el terciario Industrial siendo usos predominantes el Terciario Industrial, Oficinas Comercial y Hotelero.

El objeto de esta Modificación es la desconsolidación y recalificación del ámbito a uso residencial multifamiliar, incluyendo la ordenación pormenorizada. Se cambia la calificación actual de uso industrial ordenanzas ZUI-2 y ZUI-4, a uso residencial multifamiliar. Se delimita un nuevo ámbito urbanístico denominado AM-4, en suelo urbano no consolidado y se crea una nueva ordenanza de aplicación, ordenanza ZUI-7AM-4.

2.1 Alternativas

En la documentación aportada se indica que se han considerado dos niveles de alternativas. Primero, se proponen alternativas de uso para sustituir al existente. Una vez elegido el uso más adecuado, se proponen alternativas de la ordenación pormenorizada del ámbito.

Alternativas de uso contempladas. La documentación presentada expone así las distintas alternativas contempladas:

- Alternativa cero. Mantener la normativa actual.
- Alternativa 1. Uso de servicio a las viviendas.

Usos localizados en las proximidades de las zonas residenciales de vivienda multifamiliar, en ubicaciones de fácil acceso desde las mismas, como trasteros y zonas deportivas (tipo pádel en naves) representando verdaderas barreras a la conectividad interzonas cuando la superficie es elevada, con los mismos inconvenientes para la unicidad de la ciudad que la industria logística. No admitirían una elevación sustancial de la edificabilidad que, en el caso de los trasteros, agravarían el “efecto barrera”, y en el caso de zonas deportivas tipo pádel las harían inviables. Su implantación, con una mayor edificabilidad, debería efectuarse mediante actuaciones de



dotación, lo que no permitiría la ordenación supra-zonal que el modelo territorial exige. No podrían financiar los costes que las nuevas acciones requerirían.

- Alternativa 2. Usos comerciales.

Las pautas de localización comercial tras un periodo de auge de los grandes centros comerciales periféricos que provocó el cierre de numerosos locales comerciales en bajos, han dado lugar a la aprobación de ordenanzas de transformación de uso comercial a residencial para evitar la degradación e inseguridad que generan los locales cerrados, hace inviable este tipo de centros como uso alternativo al industrial en el ámbito objeto de la modificación.

La aparición de superficies de tamaño medio insertas en la trama urbana más próximas a las viviendas ha proliferado en las zonas industriales alcanzando una superficie comercial que supone el doble del estándar por vivienda del Plan General por lo que queda claro la imposibilidad de que el mercado absorba una superficie de cerca de ocho hectáreas netas destinada a uso comercial.

- **Alternativa 3 Uso residencial.**

Teniendo en cuenta las proyecciones de población y vivienda, la cifra de viviendas requeridas para la estabilización admite un aumento de 1 366 viviendas que sería el número de viviendas tipo (1.625 viviendas reales) del sector que se recalifica previa desconsolidación, y que supondría una estabilización en los 150 000 habitantes en torno a 2027.

Alternativas de ordenación pormenorizada:

Seguidamente el documento aportado indica que, una vez elegido el uso residencial como el de mayor rendimiento para el objetivo de consolidación del modelo territorial, se lleva a cabo un análisis de las alternativas de ordenación pormenorizada del ámbito.

Todas las alternativas tienen los siguientes condicionantes:

- Necesidad de previsión de dos zonas dotacionales a ambos lados de ferrocarril en previsión de la construcción de un amplio puente de paso del ferrocarril e, incluso, un futuro apeadero.
- La reserva de suelo de ampliación de la zona ferroviaria para la eventual localización de dos nuevas vías para la parada de los trenes.
- La previsión de una zona de equipamientos con una superficie mínima de 14 000 m².
- El mantenimiento del colector Norte-Sur existente.
- La posibilidad de construcción de un aparcamiento en superficie y/o subterráneo en la parcela situada al norte del ferrocarril.

- Alternativa I.

Previsión de dos plazas unidas por itinerario peatonal que constituirían los centros de distribución de accesos, a la posible dotación integrando el paso sobre el ferrocarril y a la zona residencial con el equipamiento. Previsión de una franja de zona verde colindante con la calle Hierro. La edificabilidad residencial del subsector sur se localizaría en manzanas en torno a las plazas. Ubicación de un edificio singular de gran altura en la parcela situada al norte del ferrocarril.

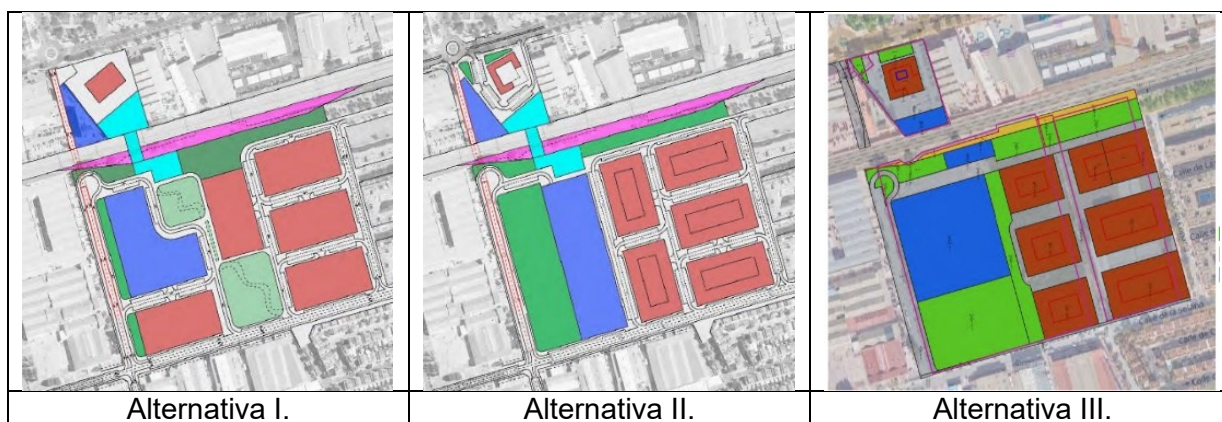


- Alternativa II.

Unificación de la zona verde en colindancia con la calle Hierro y colindante con ella la zona de equipamientos. Las manzanas lucrativas del subsector sur se localizan en el este del mismo. Se introducen ligeros ajustes en la edificación de la zona norte.

- Alternativa III.

Se concentran tanto la zona verde como el equipamiento en dos reservas sensiblemente cuadradas, la primera al sur y la segunda al norte del subsector sur, y se amplía el tamaño de la zona lucrativa del subsector norte para reducir su altura máxima.



La documentación aportada desarrolla así la valoración de las distintas alternativas:

El principal escollo derivado de la afección acústica es la altura de la edificación, así que se deja al diseño arquitectónico el cumplimiento en el interior de la edificación de los niveles acústicos exigidos.

La valoración de las tres alternativas se ha concretado en el nivel de satisfacción de los requerimientos de los diferentes actores: Ayuntamiento, propiedad del suelo aportado y estructura urbana.

La alternativa I no cumple el requisito de concentración de equipamientos y zonas verde. Es la más satisfactoria para el tejido urbano pero de menor satisfacción para el ayuntamiento.

La alternativa II restringe en exceso la conectividad de espacios interiores. No satisface plenamente a ninguno de los actores.

La alternativa III, que mejora la conectividad de la II pero sin alcanzar el nivel de la alternativa I, satisface las exigencias municipales y la propiedad valora positivamente la mejora de los accesos a las redes de equipamientos por lo que se elige la Alternativa III.

Alternativa III. Propuesta

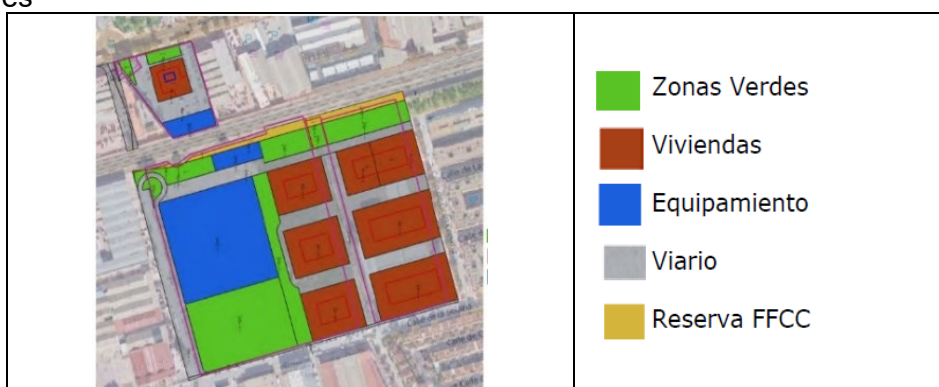
El ámbito de 95 950 m² de superficie situado en suelo urbano consolidado y destinado a uso industrial según el planeamiento vigente pasa a ser suelo urbano no consolidado con uso residencial multifamiliar, se delimita un nuevo ámbito urbanístico denominado AM-4 y se crea una nueva ordenanza de aplicación, ordenanza ZUI-7AM-4. La tipología de la edificación es libre (bloque abierto, manzana cerrada).

En el nuevo ámbito AM-4, la Modificación Puntual del PGOU propone un desarrollo residencial para la

ejecución de 1 625 viviendas multifamiliares, 6 500 m² edificables para uso terciario, 26 888 m² edificables para uso dotacional y una superficie de 20 864 m² destinada a zonas verdes.

Se reparten de la siguiente forma:

- Zona sur: desarrollo residencial de 125 259 m² edificables para la ejecución de 1 494 viviendas multifamiliares, 6 500 m² edificables para uso terciario, 24 968 m² edificables para uso dotacional y una superficie de 19 976 m² destinada a zonas verdes.
- Zona norte: desarrollo residencial de 11 007 m² edificables para la ejecución de 131 viviendas multifamiliares, 1 920 m² edificables para uso dotacional y una superficie de 888 m² destinada a zonas verdes



La propuesta incluye dar continuidad a la calle Hierro hasta la Avenida de la Constitución con un paso bajo el ferrocarril. Asimismo, se plantea la posibilidad de construcción de un nuevo apeadero del tren, en caso de ser aprobado por ADIF.

En el siguiente cuadro se describe el alcance de la propuesta:

Cuadro comparativo.

	PGOU	MP
CATEGORÍA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
USO	Industrial / Terciario Industrial	Residencial multifamiliar
ORDENANZA	ZUI-2/ ZUI-4.	ZUI-7AM-4.
		
 ZUI-2 Industria Aislada  ZUI-4 Terciario Industrial  ZUI-RV Red viaria		 RL-ZV Red Local de Zonas Verdes  RL-E Red Local de Equipamientos  RL-S Red Local de Infraestructuras y Servicios  RL-RV Red Local Viaria  RSI Red Supramunicipal de Infraestructuras  RML Residencial Multifamiliar Libre  RMP Residencial Multifamiliar Protegida

Cuadro de superficies.

RED SUPRAMUNICIPAL 	INFRAESTRUCTURAS VIARIAS RED FERROVIARIA	RSI-1	63 m ²	
		RSI-2	1 047 m ²	
		RSI-3	1 311 m ²	
	TOTAL		2 421 m ²	
REDES LOCALES	EQUIPAMIENTOS ZONAS VERDES 	RLZV-1	400 m ²	
		RLZV-2	1 663 m ²	
		RLZV-3	1 624 m ²	
		RLZV-4	495 m ²	
		RLZV-5	2 654 m ²	
		RLZV-6	3 416 m ²	
		RLZV-7	9 724 m ²	
		RLZV-8	385 m ²	
		RLZV-9	503 m ²	
	TOTAL		20 864 m ²	
	SERVICIOS ACCESO RODADO Y APARCAMIENTOS 	RLS-1	10 696 m ²	
		RLS-2	3 896 m ²	
		RLS-3	3 599 m ²	
	TOTAL		18 191 m ²	
	INFRAESTRUCTURAS VIARIAS RED VIARIA 	RLRV-1	5 151 m ²	
		RLRV-2	1 016 m ²	
		RLRV-3	442 m ²	
		RLRV-4	34 m ²	
		RLRV-5	942 m ²	
	TOTAL		7 585 m ²	
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES 	RLE-2	1 200 m ²	
		RLE-3	1 160 m ²	
		RLE-1	14 445 m ²	
	TOTAL		16 805 m ²	
TOTAL REDES LOCALES			63 445 m ²	
TOTAL REDES			65 866 m ²	
PARCELAS LUCRATIVAS	MULTIFAMILIAR LIBRE 	27 075,00 m ²		
	MULTIFAMILIAR PROTEGIDA 	3 008,40 m ²		
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS			30 084,40 m ²	
TOTAL ÁMBITO			95 950.40 m ²	

Viviendas

PARCELA/MANZANA	SUPERFICIE m ²	USO	N.º VIVIENDAS
RM-1	3 584	Residencial Multifamiliar Libre 90%/ Residencial Multifamiliar Protegida 10%	193
RM-2	3 863		208
RM-3	3 833		206
RM-4.1	2 234		120
RM-4.2	3 008,40		162
RM-5	5 650		299
RM-6	5 607		304
RM-7	2 304		131
	30 083,40		1 623*

* En la documentación aportada se muestra una suma de 1 625



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889205684823561750335

2.2 Posibles afecciones

Vías pecuarias:



El ámbito afecta a dominio público pecuario ya que invade los 275 últimos metros del trazado del “Cordel de Pelayo tramo 1” y 282 m² de la “Vereda de la Yegua”.

Suelos potencialmente contaminados

Del estudio histórico de usos del suelo realizado, se desprende que en las parcelas objeto de estudio se han realizado actividades incluidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

De acuerdo con la documentación remitida, se han detectado varias afecciones del suelo y las aguas subterráneas que hacen preciso llevar a cabo trabajos complementarios para delimitar y detallar su situación ambiental.

Afecciones Aeronáuticas

El ámbito se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y a la Base aérea militar de Torrejón.

El ámbito de estudio se encuentra afectado por la Superficie Cónica y por la superficie de aproximación intermedia VOR 33R.

Línea ferroviaria

Las dos zonas del ámbito AM.4 se sitúan en los márgenes izquierdo y derecho de la Línea Ferroviaria Madrid-Chamartín-Clara Campoamor-Barcelona Estación de França, con código de línea 02-200, según el catálogo de líneas y tramos de la Red Ferroviaria de interés General (RFIG), que es administrada por ADIF.

La zona de dominio público se corresponde con los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno que, en el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, será de cinco (5) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección de las líneas ferroviarias, consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y exteriormente, por dos líneas



paralelas situadas en los suelos urbanos actualmente a una distancia de veinte (20) metros contados desde la arista exterior de la explanación,

El ámbito invade una parte del dominio público del ferrocarril y se encuentra afectado por la zona de protección de la red ferroviaria.

Cauces

Entre la documentación aportada se encuentra un Estudio hidrológico y de inundabilidad que tiene como finalidad obtener las precipitaciones máximas de cálculo en la zona del Sector AM-4, analizar las posibles afecciones hidráulicas por inundabilidad de cauces cercanos a dicho sector y determinar los caudales máximos para diversos periodos de retorno del Arroyo de Ardoz, destino del aliviadero de la red de drenaje de aguas mixtas del municipio de Torrejón de Ardoz.

El estudio señala que no existen cursos de agua que lo afecten hidráulicamente, si bien el casco urbano de Torrejón de Ardoz se ha ido extendiendo históricamente ocupando varios arroyos. Todos ellos han sufrido desviaciones en su recorrido o bien han sido intubados e incorporados a la red de saneamiento de pluviales y residuales mixta del municipio.

El arroyo más cercano es el Arroyo del Monte o Arroyo Torrejón, que se encuentra a 600 m al este del sector, y que discurre soterrado.

El arroyo Pelayo atraviesa soterrado la parcela norte en su límite oeste y tras cruzar las vías del ferrocarril atraviesa la parcela suroeste.



SITUACIÓN DE LOS ARROYOS PELAYO (IZDA.) Y DEL MONTE (DCHA.)

Ruido

El ámbito se encuentra situado en el área de influencia del tramo ferroviario de Torrejón de Ardoz – Alcalá de Henares, que ha sido objeto de estudio en los Mapas Estratégicos de Ruido de los grandes ejes ferroviarios de competencia estatal, dentro de la UME 01_03: Madrid Atocha - Guadalajara, y que fueron aprobados formalmente por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el 8 de marzo de 2022.

La documentación incluye un Estudio Acústico que señala como principales fuentes de ruido el tráfico rodado y el tráfico de ferrocarril. El estudio acústico presentado no contempla el ruido producido por el tránsito de aeronaves procedentes de la base aérea de Torrejón, argumentando que no es factible cuantificarlo por falta de datos, al tratarse de una instalación militar.

La modificación planteada establece un uso residencial, con niveles de calidad acústica más exigentes que los del uso industrial actualmente vigente.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889205684823561750335

Para el análisis de los resultados obtenidos se tienen en cuenta los objetivos de referencia tanto de las disposiciones estatales como de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón de 24 de abril de 2013.

En lo que se refiere a la situación preoperacional, del análisis realizado se desprende que los niveles acústicos para el uso residencial resultante tras la modificación se superan en las zonas colindantes con el ferrocarril.

Del estudio postoperacional se concluye que se superan los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial) en zonas no consolidadas.

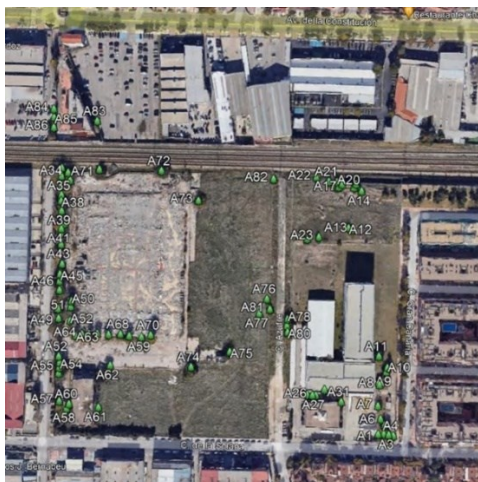
Para disminuir los niveles sonoros dentro del ámbito se sugiere la instalación de unas pantallas acústicas, junto al trazado ferroviario, de 4 m de altura, instaladas sobre un caballón de otros 4 m de altura, en total 8 m, tanto en la parte norte como en la parte sur del ferrocarril de forma que proteja a las parcelas frente al ruido ferroviario, disminuyendo así los niveles sonoros que se alcanzarán en futuras edificaciones residenciales y/o dotacionales. Se determina que con las pantallas acústicas los niveles encontrados a 18 m (seis plantas) en la parcela estarían dentro de los valores límite permitidos por la ordenanza para zonas no consolidadas, zona residencial y zona dotacional.

En el Estudio se pone de manifiesto la necesidad de llevar a cabo un estudio acústico en detalle de las posibles edificaciones para garantizar el cumplimiento de los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el Documento Básico DB-HR de protección frente al ruido de C.T.E.

Presencia de radón

Torrejón de Ardoz se incluye en el listado de municipios de zona I en los que, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, se considera que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia.

Arbolado urbano



Existen zonas ajardinadas en las que hay diferentes especies arbustivas ornamentales. El arbolado que aparece en la zona no urbanizada está constituido por ejemplares de *Ulmus pumila* de crecimiento espontáneo y algún almendro *Prunus dulcis*. En general el estado fitosanitario de estos árboles es aceptable, si bien, carecen de ningún tipo de mantenimiento. Destacan algunos olmos siberianos *Ulmus pumila* y *Platanus* de gran porte, con alturas por encima de los 10 m, diámetros próximos a los 40-50 cm y edades que alcanzan más de 40 años en muchos de los ejemplares. En menor medida se puede ver algún ejemplar de pino *Pinus sp.* así como ailanto *Ailanthus altissima*, estando esta última catalogada como especie invasora.

Se han inventariado un total de 86 ejemplares arbóreos.

La documentación incluye una relación de fichas de arbolado en las que se indican las características dendrométricas y estado fitosanitario.

La modificación conlleva la desaparición de la mayor parte del arbolado existente en el ámbito.



Tráfico y Movilidad

La documentación incluye un estudio de tráfico que tiene por objeto evaluar el funcionamiento del tráfico tras la Modificación. Para ello, se ha analizado el ámbito por manzanas. Se ha analizado el tráfico en el supuesto de colmatación, con edificación de los suelos vacantes con la ordenanza del Plan General, antes de la Modificación.

Se han considerado dos escenarios:

- Escenario a colmatación de las superficies actuales
- Escenario a colmatación de las superficies actuales con el cambio de uso objeto de la Modificación. En este escenario también se consideran las modificaciones del viario de la ordenación pormenorizada del AM-4. En la calle Hierro se pretende construir un paso subterráneo bajo el ferrocarril hasta conectar con avenida de la Constitución. En la calle Solana se propone aumentar un carril de circulación en uno de sus tramos y en uno de sus sentidos, concretamente desde la calle Circunvalación hasta la calle Hierro.

En cuanto a los niveles de congestión, los resultados obtenidos de los ratios de intensidad/capacidad muestran que los ratios aumentan ligeramente con respecto a la situación actual, pero sin que esto suponga un aumento significativo en el nivel de congestión en la situación futura con los usos actuales en situación de colmatación.

Las calles donde mejor se detectan los aumentos comentados son: calle Río Miño y calle Circunvalación en su tramo sobre la vía del ferrocarril.

Respecto a la situación futura con modificación de usos se aprecian menores niveles de congestión con respecto a la situación a colmatación e incluso se aprecian también menores niveles con respecto a la situación actual, gracias a la construcción del paso subterráneo bajo el ferrocarril en calle Hierro. Las calles Río Miño y Circunvalación considerando la modificación no alcanzan niveles de congestión tipo 3 en casi ninguna de las horas estudiadas, detectándose únicamente un nivel 3 en hora punta de tarde en calle Circunvalación en su sentido de circulación norte, muy similar al existente en situación actual.

Riesgos ante accidentes graves o catástrofes

Entre la documentación aportada se encuentra un documento relativo a análisis de riesgos ante accidentes graves o de catástrofes.

En el mismo se enumera lo siguiente:

- El ámbito de estudio se localiza en una zona de bajo riesgo sísmico.
- No existe riesgo de hundimiento
- El riesgo por movimientos de ladera es bajo exceptuando las zonas coincidentes con los taludes de la línea de ferrocarril donde es moderado.
- Riesgos naturales con un nivel de riesgo de moderado a alto: por olas de calor, tormentas, fuertes vientos y lluvias.
- Riesgos antrópicos con un riesgo de moderado a alto por accidentes graves debido a la presencia de la línea de ferrocarril, por incendios urbanos tanto en interior como exterior.
- Riesgo alto por contaminación del aire.



3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

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, esta 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, las alegaciones presentadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que 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, de evaluación ambiental, esta Dirección General no aprecia que la Modificación Puntual 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. No obstante, considera que el Ayuntamiento, como promotor de la modificación, debería tener en consideración, dado que el área de Vías Pecuarias en todos sus informes considera que la alternativa 2, no seleccionada, se adapta mucho mejor a las condiciones necesarias para el mantenimiento de las vías pecuarias afectadas, llevar a cabo una propuesta distinta de la que ahora se formula, consensuada con el Área de Vías pecuarias, en aras de preservar el dominio público pecuario.

En cualquier caso, es necesario que se perfeccionen y corrijan algunos estudios y para ello deberán tenerse en cuenta las consideraciones que se exponen a continuación.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación puntual

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

4.1.1 Condiciones derivadas de los Informes emitidos por el Área de Vías Pecuarias

El Área de Vías pecuarias, ha emitido varios informes a lo largo de la tramitación de este expediente

- De acuerdo con el informe del Área de Vías pecuarias de 16 de junio de 2023, se señala lo siguiente:

Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario.

Cualquier vía pecuaria afectada se debe incluir con la calificación de “Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido” con el fin de asegurar la integridad y continuidad del dominio público pecuario, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para los demás usos de la vía pecuaria.

La “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio libre Protegido, uso “Vía Pecuaria”, será incluida en los documentos de la Memoria, Normativa, Fichas y Cartografías, así como en las leyendas.



En todos los planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.

Las infraestructuras lineales (tuberías, canalizaciones eléctricas, etc.) e instalaciones de casetas de obra o similares, se situarán fuera del dominio público pecuario.

Se instalarán mojones de delimitación en la vía pecuaria debiéndose ajustar al modelo unificado del Área de Vías Pecuarias, así mismo se deberán colocar señales de vías pecuarias institucionalizadas

Se considera que la alternativa 2 se adapta mucho mejor a las condiciones necesarias para el mantenimiento de las vías pecuarias afectadas frente a la elegida alternativa 3.

Se propone como alternativa en relación con las vías pecuarias, modificar el trazado de la Vereda de la yegua, de forma que discurra por la calle Azufre hasta la vía del tren donde doblará hacia la izquierda siguiendo el trazado de la vía del tren hasta conectar con la vía pecuaria Cordel de Pelayo, en todo la Vereda de la Yegua mantendrá el ancho de clasificación de 20 m. Para llevar a cabo la modificación de trazado se deberá iniciar el procedimiento de modificación de trazado que aparece en el Decreto 7/2021, de 27 de enero del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- De acuerdo con el informe del Área de Vías pecuarias de 5 de marzo de 2024, se señala lo siguiente:

Las vías pecuarias que se hallan afectadas por la modificación del PGOU son la “Vereda de la Yegua” y el “Cordel de Pelayos-Tramo 1”, cuya descripción viene reflejada en la Orden 960/1997, de 1 de abril de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se aprueba la segunda Modificación de la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Torrejón de Ardoz (El “Cordel de Pelayo-Tramo 1” también fue afectado por la primera Modificación de la clasificación aprobada el 26 de octubre de 1983).

En lo relativo a la “Vereda de la Yegua”, no existen evidencias concluyentes de que se superponga con el denominado Camino de la Galga, toda vez que éste se desvía en dirección Oeste, en tanto que el trazado histórico de la “Vereda de la Yegua” seguiría la dirección Norte-Sur, cruzando la vía férrea.

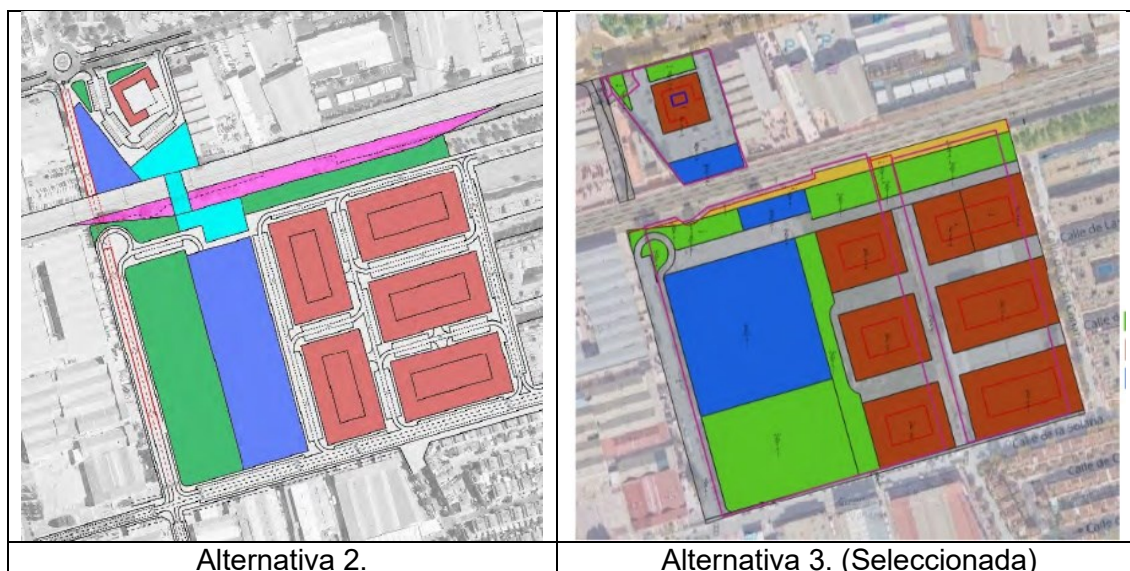
En lo relativo al “Cordel de Pelayo-Tramo 1” se han enajenado los tramos entre la vía del ferrocarril y la carretera A-2, si bien el tramo que afecta a la Calle Hierro seguiría perteneciendo al dominio público pecuario, ya que no quedó determinado el ancho del mismo en el planeamiento vigente de 1986, en el que no se hacía alusión a la vía pecuaria.

Esta indeterminación del ancho y de su trazado motiva que no se pueda aplicar la calificación urbanística característica del dominio público pecuario, sin perjuicio de que los antecedentes recabados del Fondo Documental de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid hacen necesario proceder a la reposición de su trazado en el ámbito de la presente Modificación Puntual, reservando terrenos para tal fin.

En este sentido, tal y como se señalaba en el informe emitido con fecha 16 de junio de 2023 por parte del Área de Vías pecuarias, **debe seleccionarse la Alternativa 2**, ya que unifica la zona verde, sobre la que resultaría más adecuado reponer el dominio público pecuario para garantizar su continuidad y para que puedan desarrollarse más adecuadamente sus usos.



Es preciso abordar en el plazo más breve posible las soluciones que, en el marco del Plan de Uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se consideran más adecuadas, sin perjuicio de que deba presentarse un Proyecto de Acondicionamiento de los terrenos reservados para la reposición del dominio público pecuario, para ser objeto de informe por parte de esta Unidad Administrativa.



4.1.2 Condiciones derivadas de los Informes emitidos por el Área de Planificación y Gestión de Residuos.

El Área de Planificación y Gestión de Residuos, ha emitido varios informes a lo largo de la tramitación de este expediente

1. Informe de 28 de junio de 2023

En este primer informe se pone de manifiesto lo siguiente:

- El Estudio presentado confirma que se han llevado a cabo actividades incluidas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, en las dos parcelas situadas en la zona sur.
- Con respecto a la parcela sita en la calle Hierro n ° 1, se deberá completar la documentación aportada con un Estudio de Caracterización Analítica en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.
- Con respecto al ámbito situado al norte de la vía férrea, cuando se proceda a la demolición de la solera del aparcamiento y durante los movimientos de tierra de los terrenos bajo la antigua instalación de “almacenes de electricidad”, se llevarán a cabo trabajos de vigilancia ambiental, de modo que si durante los mismos se detectaran indicios de afección a la calidad de los suelos, se realizará la investigación correspondiente que deberá ser aportada a esta Dirección General para su informe. En tal caso, deberán ser paralizados los trabajos de obra hasta que se emita el mismo. Todo ello deberá quedar reflejado en el documento normativo de la Modificación Puntual.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0889205684823561750335

- Puesto que el Estudio realizado pone de manifiesto la existencia de acumulaciones de restos inertes, acumulaciones de restos de demolición y acopios de áridos, con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados, se procederá con carácter previo a los trabajos de urbanización, a su caracterización mediante métodos adecuados. En cuanto a la gestión de estos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo. En caso de detectarse residuos peligrosos o indicios de contaminación, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo. Todo ello, también deberá quedar reflejado en el documento normativo de la Modificación Puntual.
- Se incluirá en el articulado de la Modificación Puntual que en el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Puesto que se recibe documentación relacionada con las competencias del Área de Planificación y Gestión de Residuos, procedente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, con fechas 20 de marzo de 2025, (contestación al trámite de audiencia) y 28 de enero de 2026 (Documento Complementario N°5 Estudio de Caracterización de la calidad de los suelos. Agosto 2025) esa Área emite un segundo informe:

2. Informe de 4 de febrero de 2026.

En este informe se dice:

1º-. En lo concerniente tanto a la parcela situada en la calle Solana nº 47, como a la localizada en la Avenida Constitución nº 132, no se aprecia ninguna circunstancia que haga necesario acometer actuaciones adicionales en materia de calidad de suelos.

2º-. En lo relativo a la parcela situada en la calle Hierro nº 1, habrá de procederse a la ejecución de una investigación adicional en los terrenos colindantes a su borde occidental, de forma que se delimite la extensión -en área y en profundidad- de los suelos que aún permanecen afectados por la presencia de hidrocarburos; adicionalmente, se recogerán muestras de suelo en los niveles inmediatamente inferiores a la profundidad máxima alcanzada en las labores de excavación acometidas en el año 2024, a fin de confirmar si en ellos se superan los niveles de referencia aplicables.

Por otro lado, y teniendo en cuenta que las futuras obras de construcción alcanzarán cotas inferiores a aquella en la que se encuentra el techo de la zona saturada, el análisis de riesgos aportado se completará añadiendo entre las vías de exposición modelizadas, el posible contacto con las aguas subterráneas por parte de los operarios de las antedichas obras. Igualmente, se incluirán en el apartado de contaminantes objeto de consideración el arsénico y el berilio presentes en los suelos, ya que, aunque su origen pueda ser natural, pueden contribuir de forma significativa al riesgo para la salud de los receptores potenciales que puedan entrar en contacto con ellos. Si las actuaciones detalladas en el párrafo precedente hiciesen variar de forma sustancial el modelo conceptual en el que se basó la evaluación de riesgos incluida en el informe fechado en marzo de 2025, se modificarán igualmente los aspectos necesarios de ésta para asegurar que el citado modelo refleja la situación más actual posible.



Finalmente, ha de recordarse, a los efectos previstos en la legislación vigente, que en el supuesto de realización de cualesquiera labores de saneamiento de suelos que consistan en su excavación y posterior eliminación en vertedero, habrá de acreditarse con carácter previo a su ejecución, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 7.3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, que no existe ninguna otra alternativa de tratamiento viable.

Tras la recepción del documento denominado Delimitación de la zona afectada por hidrocarburos en parcela situada en C/ Hierro 1 en Torrejón de Ardoz, que se remite al Área de Planificación y Gestión de Residuos, esta emite un tercer informe:

3. Informe de 11 de junio de 2026

El informe concluye:

Se considera necesario que el apartado normativo de la modificación puntual incluya la obligación de que cualquier movimiento de tierras que afecte a suelos situados por debajo del nivel freático local o en la banda de oscilación estacional de éste deba realizarse de modo que se garantice que los operarios que participen en ellos no puedan ingerir accidentalmente las aguas subterráneas existentes en el subsuelo de la parcela sita en la calle Hierro n.º 1. Del mismo modo, se estima recomendable que todas las excavaciones que se efectúen en la citada parcela se sometan a vigilancia ambiental continua, a los efectos de que la eventual aparición de indicios de alteración de la calidad de los suelos pueda ser comunicado a esta Consejería.

Se recuerda que de conformidad con lo estipulado en el artículo 5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, ha de ponerse en conocimiento de la Administración Hidráulica competente la existencia de concentraciones de arsénico y tetracloroetileno disueltos en las aguas subterráneas locales que sobrepasan los respectivos valores de referencia incluidos en la parte B del Anexo X del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (según redacción dada por el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio).

Por tanto, deberán cumplirse las condiciones establecidas en estos informes:

- Si se detectaran indicios de afección a la calidad de los suelos, se realizará la investigación correspondiente que deberá ser aportada al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su informe. En tal caso, deberán ser paralizados los trabajos de obra hasta que se emita el mismo. Todo ello deberá quedar reflejado en el documento normativo de la Modificación Puntual.
- Ante la existencia de acumulaciones de residuos, con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados, se procederá con carácter previo a los trabajos de urbanización, a su caracterización mediante métodos adecuados. En cuanto a la gestión de los mismos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo. En caso de detectarse residuos peligrosos o indicios de contaminación, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección a la calidad del suelo. Todo ello, también deberá quedar reflejado en el documento normativo de la Modificación Puntual.
- A los efectos previstos en la legislación vigente, en el supuesto de realización de cualesquiera labores de saneamiento de suelos que consistan en su excavación y posterior eliminación en vertedero, habrá de acreditarse con carácter previo a su ejecución, en cumplimiento de lo



estipulado en el artículo 7.3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, que no existe ninguna otra alternativa de tratamiento viable.

- Se considera necesario que el apartado normativo de la modificación puntual incluya la obligación de que cualquier movimiento de tierras que afecte a suelos situados por debajo del nivel freático local o en la banda de oscilación estacional de éste deba realizarse de modo que se garantice que los operarios que participen en ellos no puedan ingerir accidentalmente las aguas subterráneas existentes en el subsuelo de la parcela sita en la calle Hierro n.º 1. Del mismo modo, se estima recomendable que todas las excavaciones que se efectúen en la citada parcela se sometan a vigilancia ambiental continua, a los efectos de que la eventual aparición de indicios de alteración de la calidad de los suelos pueda ser comunicado a esta Consejería.
- De conformidad con lo estipulado en el artículo 5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, ha de ponerse en conocimiento de la Administración Hidráulica competente la existencia de concentraciones de arsénico y tetracloroetileno disueltos en las aguas subterráneas locales que sobrepasan los respectivos valores de referencia incluidos en la parte B del Anexo X del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (según redacción dada por el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio).
- Se incluirá en el articulado de la Modificación Puntual que en el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

4.1.3 Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 11 de marzo de 2024 como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

Respecto a la depuración de aguas residuales:

El caudal de vertido generado por el nuevo ámbito AM-4 podrá ser tratado en la EDAR Torrejón de Ardoz

Respecto al vertido de aguas residuales a la red de saneamiento:

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tago al respecto.

Se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación ni en las conexiones de los ámbitos a las redes municipales.



Se deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de saneamiento de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones. La gestión de los SUDS no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

El vertido de las aguas residuales se incorporará al colector que discurre por el borde oeste de la Zona Norte, cruza el ferrocarril y atraviesa la Zona Sur hasta la calle Solana. El vertido de la Zona Norte se realizará a este colector antes del cruce del ferrocarril, y el de la Zona Sur en un punto próximo a la intersección de la calle Solana y la calle Azufre.

En cuanto al vertido de las aguas pluviales, se plantea al mismo colector, proponiéndose una balsa de retención en la Zona Sur así como zanjas de infiltración y pavimentos permeables. Canal de Isabel II, S.A., M.P. no se hará cargo de la gestión ni de la balsa de retención ni por consiguiente de los colectores de aguas pluviales que llegan a la misma.

Para poder incorporar las aguas residuales del ámbito de la actuación, deberán estar ejecutados y puestos en servicio previamente a dicha incorporación, los tramos necesarios de las actuaciones que se recogen en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la red de drenaje urbano del municipio de Torrejón de Ardoz y del sistema de colectores y emisarios de Torrejón de Ardoz que se citan en el informe

El proyecto de la red de saneamiento a incluir en el Proyectos de Urbanización deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A., M.P. y ser remitidos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. para, si procede, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

4.1.4 Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Según el informe del Canal de Isabel II de 11 de marzo de 2024 se señala lo siguiente:

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual y previo a su desarrollo, el promotor de la actuación deberá solicitar el correspondiente Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior para esta actuación a Canal de Isabel II, S.A., M.P., adjuntando los datos urbanísticos que finalmente se hayan aprobado.

Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo del ámbito de actuación se deberán realizar las conexiones a la red de abastecimiento existente indicadas en el citado informe.

La red de distribución interior del ámbito de actuación deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil, debiendo dar continuidad a la red colindante.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano a incluir en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. para, si procede, comenzar la tramitación para la obtención de la Conformidad Técnica.

4.1.5 Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

De acuerdo con el informe del Canal de Isabel II de 11 de marzo de 2024, se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua para consumo humano.:



Al ser un ámbito discontinuo en el que se plantean dos zonas verdes independientes, una en la Zona Norte y otra en la Zona Sur, se informa lo siguiente:

- Zona Norte: zona verde de 888 m² de superficie.

La zona verde se podrá conectar transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano hasta que exista red de agua regenerada por la Avenida de la Constitución a su paso por esta Zona Norte.

Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

- Zona Sur: zona verde de 19.976 m² de superficie.

En este caso agua para el riego de estas zonas verdes deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

En la actualidad existe red de distribución de agua regenerada, tanto en la calle Cañada, a la altura de la intersección de ésta con la calle Solana, como en la calle Solana, a la altura de la intersección con la calle Río Miño.

En caso de que se desee suministro de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas de la Zona Sur del ámbito, deberán solicitar al Área Planeamiento del Canal de Isabel II, S.A., M.P., Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada.

La viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada adscrita a Canal de Isabel II, S.A., M.P. estará condicionada a la modificación de la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cuanto al proyecto de la red de riego con agua regenerada, éste deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (Versión 2. 2020) y remitirse al Canal de Isabel II, S.A., M.P. para, si procede, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

4.1.6 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, el Ayuntamiento, 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 correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

Además, deberá velar por que se cumpla lo estipulado en su propia ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones, cuya publicación se produjo en el BOCM de 2 de junio de 2014.

- Con respecto al Estudio Acústico presentado, se señala lo siguiente:



- El estudio acústico presentado ha tenido en cuenta los objetivos de referencia de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón de 24 de abril de 2013, sin embargo existe una nueva ordenanza de 2 de junio de 2014 actualizada el 1 de abril de 2025.
- En la modelización de la situación actual (situación preoperacional) en una de las parcelas objeto del estudio se ha modelizado una edificación actualmente derribada. Esto afecta a la propagación.
- Los datos de tráficos ferroviarios utilizados para la simulación han sido tomados del Manual de Capacidades de ADIF, dicho documento no es el apropiado para la elaboración de un estudio de ruido, debiéndose recopilar datos actualizados de los tráficos reales. En base a la información de partida de la que disponían, no se han tenido en cuenta todos los tipos de trenes que circulan actualmente por el tramo ferroviario objeto de estudio. Se recomienda que se soliciten datos de tráficos actualizados a la Subdirección de Medio Ambiente de ADIF AV.
- La distribución de los receptores utilizados para la obtención de los niveles sonoros de las distintas parcelas del ámbito de estudio resulta insuficiente, considerándose un único receptor en el centro de cada una de las parcelas, siendo recomendable distribuir dichos receptores a lo largo del perímetro más expuesto a las distintas fuentes de ruido de cada una de las parcelas analizadas.
- La viabilidad de las medidas correctoras propuestas (pantalla acústica sobre talud) y su desarrollo deberá ser analizada para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente y para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el Documento Básico DB-HR de protección frente al ruido de C.T.E.
- El estudio acústico presentado ya pone de manifiesto que en la situación preoperacional los niveles acústicos para el uso residencial se superan en las zonas colindantes con el ferrocarril y que en la situación post-operacional se superan los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas tipo a (sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial) en zonas no consolidadas,
- El estudio acústico presentado sugiere la instalación de unas pantallas acústicas, junto al trazado ferroviario, de 4 m de altura, instaladas sobre un caballón de otros 4 m de altura, en total 8 m, tanto en la parte norte como en la parte sur del ferrocarril de forma que proteja a las parcelas frente al ruido ferroviario, disminuyendo así los niveles sonoros que se alcanzarán en futuras edificaciones residenciales y/o dotacionales. Se determina que con las pantallas acústicas los niveles encontrados a 18 m (seis plantas) en la parcela estarían dentro de los valores límite permitidos por la ordenanza para zonas no consolidadas, zona residencial y zona dotacional.

Sin embargo, el estudio no demuestra que la instalación de estas pantallas sea suficiente para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente en todo el ámbito objeto de modificación.

Además, como señala la Dirección General de Urbanismo en su informe, no se ha localizado en el texto normativo la necesidad de instalación de una pantalla acústica en todo el límite del ferrocarril de cuatro metros de altura, sobre una mota de otros cuatro metros, aunque sí se han incluido estos costes en la Memoria de viabilidad económica.

Tampoco se ha localizado en el texto normativo la obligación de realizar estudios acústicos para los edificios de más de 6 plantas.

- Para el cumplimiento de la normativa vigente se tendrá en cuenta lo siguiente:



1. **Debe elaborarse un nuevo Estudio acústico.** El documento para aprobación definitiva deberá contener la actualización del estudio acústico.

El estudio deberá contener:

- Nivel de ruido en el estado preoperacional. Elaboración de mapas de los niveles acústicos durante los períodos diurno, vespertino y nocturno.
- Nivel de ruido en el estado post-operacional. Elaboración de mapas de los niveles acústicos durante los períodos diurno, vespertino y nocturno.

Dado que el ámbito se encuentra situado en el área de influencia del tramo ferroviario de Torrejón de Ardoz – Alcalá de Henares, para la elaboración del estudio acústico deberá tenerse en cuenta la información que proporcionan los Mapas Estratégicos de Ruido que se menciona en el informe de ADIF: “Mapas de Información para los Desarrollos Urbanísticos envolvente Ld 60, Le 60 y Ln 50 dB(A)”, donde se muestra el alcance de la afección del ferrocarril de cara a los nuevos desarrollos urbanísticos y que están disponibles para todos los tramos objeto de la Fase III.

Dicha información se encuentra accesible, para su consulta, en la web del citado Ministerio: <https://www.mitma.gob.es/ferrocarriles/tramitaciones-relativas-al-ruido-asociado-al-ferrocarril/mer-ejes-ferroviarios-fase3>

- Comparación del nivel acústico en los estados post-operacional y preoperacional.
- Comparación de los niveles acústicos en los estados preoperacional y post-operacional con los valores objetivo de calidad acústica señalados en la legislación vigente.

En el ambiente exterior:

Los señalados en la ordenanza como Tipo II: área levemente ruidosa. Zonas con predominio de uso residencial y zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición. Dichos objetivos se corresponden con los reflejados en el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, para áreas acústicas tipo a disminuidos en 5 Db.

En el ambiente interior:

Los señalados en la ordenanza como Tipo VIII: área de vivienda. Zona del interior de las viviendas. Dichos objetivos se corresponden con lo indicado en los artículos 16 y 17 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y la ordenanza (cuya tabla E coincide con la tabla B del Anexo II del citado Real Decreto).

- Estudio de vibraciones producidas por el paso del ferrocarril
- Estudio en detalle de las posibles edificaciones para garantizar el cumplimiento de los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el Documento Básico DB-HR de protección frente al ruido de C.T.E.
- Medidas correctoras que se deben implantar, en caso de resultar necesarias, como consecuencia de la evaluación efectuada, para garantizar los objetivos de calidad, incluidas aquellas destinadas a mitigar los efectos del ruido y/o vibraciones provocadas tanto por la explotación ferroviaria como por el tránsito de aeronaves.



2. En cuanto a los **objetivos de calidad acústica y los usos previstos**,

- Dada la colindancia con el ferrocarril deberá llevarse a cabo un estudio de ruido y vibraciones para determinar si es posible la ubicación de un uso residencial con las condiciones existentes en el ámbito.
- Dada la presión acústica que tiene el ámbito, dentro de los análisis de alternativas, deberá estudiarse la posibilidad de alternar usos en la edificación, de forma que bien se interponga algún cuerpo edificatorio destinado a usos terciarios en la orientación más sensible, bien se interpongan en las plantas superiores más afectadas, usos terciarios en las orientaciones convenientes.
- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado y el ferrocarril.

En las fachadas más expuestas no se deberían proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

- De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, no podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.
 - De acuerdo con el artículo 24 de la ordenanza de protección contra la contaminación acústica de Torrejón de Ardoz, en la documentación deberá constar que los promotores y /o constructores de viviendas estarán obligados a informar a los compradores, por escrito, de las características acústicas de las viviendas y /o urbanización, tanto en el ámbito externo como interno de las mismas.
3. **Las medidas correctoras**, obligaciones y compromisos del promotor propuestos en el estudio acústico y las que, en su caso, resulten del presente informe ambiental estratégico, deberán contemplarse y relacionarse de manera expresa en el texto normativo de la modificación.

Se deberá analizar la viabilidad de las medidas correctoras propuestas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente y para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el Documento Básico DB-HR de protección frente al ruido de C.T.E.

En definitiva, **no podrá autorizarse el uso residencial sin que se cumplan los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente. El estudio acústico que se presente deberá garantizar que se cumplen dichos objetivos y contener todas aquellas medidas que sean necesarias para ello.** El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que así sea, vigilando la implantación de cuantas medidas sean necesarias asegurar el cumplimiento de la legislación sectorial de acuerdo con el uso previsto.



Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito se adoptarán las medidas correctoras necesarias.

4.1.7 Condiciones derivadas del informe de ADIF

De acuerdo con el informe del Área Centro de Patrimonio y Urbanismo de ADIF de 12 de junio de 2023, teniendo en cuenta que cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente: Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, Ley 26/2022, de 19 de diciembre, RD. 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y RD. 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, se señala lo siguiente:

Respecto a la zona de protección

La modificación alude de forma incorrecta al artículo 14.2 de la LSF -precepto que se ha visto afectado recientemente por la modificación operada por la Ley 26/2022. la zona de protección en los suelos urbanos se sitúa actualmente a una distancia de veinte (20) metros contados desde la arista exterior de la explanación

Por otra parte, en el plano de información relativo a las afecciones sectoriales ferroviarias se define la línea de la zona de protección a cincuenta metros cuando habría de situarse a una distancia de veinte (20) metros contados desde la arista exterior de la explanación.

La leyenda del propio plano sí alude a la distancia de veinte (20) metros.

En relación con las limitaciones a la propiedad y restricciones al uso en las líneas ferroviarias

En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, la distancia establecida para la zona de dominio público será de cinco (5) metros y para la zona de protección de la infraestructura ferroviaria será de veinte (20) metros, contados en ambos casos desde las aristas exteriores de la explanación

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones existentes a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario.

Con carácter excepcional, podrá permitirse la ejecución de obras de nueva construcción, en parcelas o solares clasificados como suelo urbano consolidado, siempre que respeten, en todo caso, las condiciones de alineación de los edificios colindantes.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte (20) metros de la arista más próxima a la plataforma. A estos efectos se consideran zonas urbanas los suelos clasificados como urbanos o los suelos urbanizables delimitados, programados o sectorizados, o categorías equivalentes

Respecto a la necesidad de autorización

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.



Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones.

4.1.8 Condiciones derivadas de los informes de la Dirección General de Aviación Civil.

Según recuerda la Dirección General de Aviación Civil en su informe de 28 de junio de 2023, cualquier construcción o instalación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 31, y en el artículo 8, respectivamente, del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

Dado que, según señala la Dirección General de Aviación Civil en su informe de fecha 31 de mayo de 2023, que es copia del remitido al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, el planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, debiendo dejar constancia expresa de las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas en la normativa de su documentación.

Las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través de la Modificación Puntual deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

4.1.9 Condiciones derivadas del informe del Área de Sanidad Ambiental.

El Área de Sanidad Ambiental en su informe de 18 de junio de 2023, formula las siguientes consideraciones

- Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de agua deberán cumplir con el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnicos sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.
- En cuanto a las medidas planteadas de adaptación al cambio climático y en concreto en cuanto a la creación de microclimas con agua, debe tenerse en cuenta que determinados elementos como fuentes, nieblas de agua, nebulizadores, etc., pueden ser susceptibles de constituirse en fuente de presencia de Legionella si las condiciones de proliferación y difusión concurren en ellas, con potencial riesgo para la salud de la población expuesta, ya que dispersan gotitas respirables que pueden contener dicha bacteria, por lo que deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- En el diseño de las zonas verdes se tendrán en cuenta criterios sanitario-ambientales y se evitará el empleo de especies vegetales altamente alergénicas: plátano, olivo, arizónicas y cipreses.
- Respecto a la demolición de las edificaciones existentes deberá tenerse en cuenta la posible presencia en su estructura de materiales con contenido en fibras de amianto que pudieran liberarse al ambiente, con el consiguiente riesgo para la salud. Dada la importancia del amianto como residuo



peligroso para la salud, la manipulación, eliminación y gestión de dicho material será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), por personal que deberá poseer la formación adecuada y los medios de protección personal correspondientes, conforme a lo establecido en la legislación vigente, Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

- Dada la posible la presencia de gas radón, se deberá tener en cuenta el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE) que introduce una nueva exigencia básica HS 6 sobre protección frente a la exposición al radón, por la que los edificios dispondrán de medios adecuados para limitar el riesgo previsible de exposición inadecuada a radón procedente del terreno en los recintos cerrados.
- Respecto a la afección acústica, deberán realizarse estudios acústicos complementarios cuando se desarrollen los nuevos edificios, y si fuera necesario según los valores obtenidos, acometer las medidas oportunas destinadas a evitar o reducir la exposición al ruido dentro de los límites establecidos en la normativa vigente.
- En lo relativo a la contaminación del suelo, en el caso de que se concluya que el nivel de riesgo para la población es inaceptable, se deberá gestionar dicho riesgo mediante su eliminación y/o minimización, a través de un Plan de descontaminación.
- La actuación deberá desarrollarse sin que exista una potencial afección a la población usuaria futura, alcanzando un elevado nivel de protección adecuado, compatibilizando los usos futuros de los terrenos: suelo residencial y zonas verdes con el estado del suelo y de las aguas subterráneas.

4.1.10 Condiciones derivadas del informe del Dirección General de Emergencias.

El Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, emite informe el 22 de mayo de 2023 en el que consta lo siguiente:

- En el CTE DB SI-5 se prescribe un ancho mínimo de calzada de 3,50 m. para los viales de acceso a espacios de maniobra, por lo que se aconseja que todos los viales tengan dicha anchura libre mínima de 3,50 m. (en vías de un solo sentido de circulación).
- En lo que respecta a la dotación de hidrantes, en la memoria se establece que “Para el cómputo de la dotación de hidrantes que se establece se pueden considerar los hidrantes que se encuentran en la vía pública a menos de 100 m de la fachada accesible del edificio”. A esto habría que añadir que para que una zona urbana se considera protegida por este tipo de instalación la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, será inferior a 100 m., siendo la distancia máxima entre dos hidrantes consecutivos de 200 m.

Se deberá marcar sobre plano de abastecimiento la ubicación de los hidrantes.

4.1.11 Condiciones derivadas del informe de la Dirección General de Urbanismo.

El informe de la Dirección General de Urbanismo de 24 de abril de 2024 señala numerosas cuestiones que deben ser completadas, justificadas y/o subsanadas con carácter previo a la aprobación definitiva y para el pronunciamiento sobre la viabilidad de la Modificación Puntual del Plan General.

Los contenidos que deberán ser completados, justificados y/o subsanados con carácter previo a la aprobación definitiva, se resumen en el punto 4 del citado informe.



En cuanto a lo que el informe señala respecto de la ordenación pormenorizada destacamos, por su carácter ambiental, lo siguiente:

Contaminación acústica

El informe pone de manifiesto que *No se ha localizado en el texto normativo la necesidad de instalación de una pantalla acústica en todo el límite del ferrocarril de cuatro metros de altura, sobre una mota de otros cuatro metros, aunque sí se han incluido estos costes en la Memoria de viabilidad económica de la MPG. Parece por algunas referencias en la Memoria de Ordenación, que se pudiera confiar el aislamiento a los equipamientos situados a ambos lados de la vía del tren sin embargo, esto no es posible puesto que la ejecución de los mismos no depende de los titulares de las parcelas residenciales y, además, el estudio acústico que acompaña a la MPG no ha contemplado esta medida y sus beneficios acústicos hacia las parcelas residenciales (la longitud del equipamiento en la zona sur es limitada, y hay mucho frente expuesto al ruido proveniente del uso del ferrocarril que no estaría protegido).*

Y además señala: *no se ha localizado en el texto normativo la obligación de realizar estudios acústicos para los edificios de más de 6 plantas, conforme a las distribuciones reales de la edificación de forma previa al otorgamiento de las licencias.*

Estudio Hidrológico

Pone de manifiesto que, si bien las soluciones de drenaje sostenible y la ubicación de un estanque de tormentas se entiende que son condicionantes de la ordenación pormenorizada, sin embargo, no se ha localizado obligación alguna al respecto en el texto normativo.

Por otra parte, la Dirección General de Urbanismo, en su análisis de la documentación presentada, ha detectado erratas y cuestiones que se deben subsanar. Así:

- En el Volumen 2. Normativa, dentro del Capítulo I. Determinaciones generales, se incluye el epígrafe 1.2 Determinaciones medioambientales, donde se recogen las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, incluidas en el Documento Ambiental para la adaptación del plan al cambio climático, así como la protección de los medios físico, biótico y socioeconómico.

En el texto normativo definitivo, algunas de estas medidas se deberán concretar:

- Medidas para la protección de la calidad del aire y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Se establecerán adecuadas limitaciones de velocidad en los viales para evitar la emisión de contaminantes fuera de los márgenes de seguridad establecidos.
- Se ha detectado una errata en la Memoria ambiental (pg. 263 del pdf) donde se dice:
El 30% de la edificabilidad se destina a viviendas de protección de VPT distribuidas en las diferentes parcelas lucrativas.
La proporción de edificabilidad destinada a este tipo de viviendas es el 10% según se indica en la Memoria de Ordenación de la MPG. No obstante, se deberá actualizar este dato con las viviendas que, dentro de esta modalidad, el planeamiento destine al alquiler.

Finalmente hace observaciones como administración afectada con competencias urbanísticas que deberán justificarse con carácter previo a su aprobación definitiva.



4.1.12 Condiciones para el arbolado urbano

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, de manera especial los artículos 2 y 3, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas y el artículo 4 que versa sobre las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano.

Asimismo, se tendrá especial cuidado en cumplir el artículo 6 bis que de manera expresa señala: Durante la ejecución de obras o construcción de infraestructuras se tomarán las medidas necesarias para garantizar la protección del arbolado cuya tala no haya sido autorizada.

En cuanto a las nuevas plantaciones, para su diseño y ejecución, se observarán los criterios establecidos en el artículo 7, intentando alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. También se eludirá, en la medida que sea posible, la plantación de especies con polinización anemófila, evitando especies como el plátano o el olivo con objeto de minimizar el impacto negativo que se produce sobre una determinada parte de la población que sufre alergias.

4.1.13 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 1.2. Determinaciones Medioambientales, y 1.3. Determinaciones relativas a las Servidumbres Aeronáuticas, 1.4. Determinaciones para mejorar el uso cotidiano del espacio. 1.5. Determinaciones para el cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas de la MEMORIA presentada, así como las medidas contempladas en el punto 9 Medidas Protectoras y Correctoras tomando en consideración el Cambio Climático del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.14 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 Respecto 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 de la Modificación Puntual 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, de 9 de diciembre.



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: **0889205684823561750335**