

Excmo. Ayuntamiento de Arroyomolinos

26-UB2-00116.8/2026
26/116

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 10/778047.9/26, de 24 de agosto de 2026 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual en el ámbito de la calle Álamo, UE-6 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 24 de Agosto de 2026 y número de referencia 10/778047.9/26 tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Arroyomolinos en relación con la Modificación Puntual en el ámbito de la calle Álamo, UE-6.

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 24 de Agosto de 2026 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

1.2 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

La Modificación puntual se aprobó inicialmente por acuerdo del Pleno de 28 de mayo de 2026, según publicación del BOCM núm. 147 de 23 de junio de 2026.

Según certificado municipal de la exposición pública no ha habido alegaciones.

2 CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

El ámbito objeto de la modificación es coincidente con la Unidad de Ejecución UE-6 C/Álamo Sur, afectando a la parcela catastral 1681815 VK 2518S0001 MY de 1 076 m² de superficie.



Tiene como limites: al noroeste la calle Álamo, al este y suroeste parcelas residenciales de la calle Álamo y al sureste parcelas residenciales de la calle Navacarnero.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal definen un polígono de gestión coincidente con el solar de la calle Álamo 15, denominado UE-6.C/Álamo Sur, calificado todo él con la Clave 7.Equipamiento.

Sus parámetros principales son;

- Uso característico Equipamiento genérico.
- Parcela mínima edificable 250 m².
- Ocupación máxima de parcela 100 %.

El objeto de la Modificación Puntual implica la exclusiva supresión de la Unidad de Ejecución como se encuentra definida en las NN.SS proponiendo la incorporación del ámbito al suelo urbano consolidado, manteniendo usos y aprovechamientos.

Además propone la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes aplicables en la parcela como consecuencia de la aplicación de la ordenanza Clave 7.Equipamiento.

Reconoce la condición de solar a una superficie de suelo de 1 706 m² resultando en consecuencia las siguientes determinaciones:

- Clase de suelo: Urbano consolidado.
- Superficie de toda la modificación: 1 076 m².
- Ordenanza de aplicación: Clave 7. Equipamiento.
- Parcela mínima: 250 m².
- Ocupación máxima de la parcela 100%.
- Otras condiciones: Necesidad de redactar un Estudio de Detalle.

2.1 Alternativas

Alternativa cero. No intervenir.

Mantener el polígono UE-6.C/Álamo Sur delimitado en las Normas Subsidiarias y edificación de la parcela/polígono con aplicación de los actuales estándares de cesión de suelo, lo que lleva al redimensionamiento de las cesiones y aprovechamiento lucrativo del polígono previsto en las NNSS.

Alternativa uno. Intervenir.

Eliminar el polígono UE-6.C/Álamo Sur e incorporar su ámbito al suelo urbano consolidado, manteniendo la ordenanza de aplicación y con ello los usos y aprovechamientos, no previendo cesiones de suelo para redes públicas.

Tras plantearse las dos alternativas, se opta por intervenir ya que la alternativa 0 no aporta ventajas ni resulta adecuada. Contiene un elevado grado de incertidumbre a futuro en cuanto al desarrollo y construcción de la parcela/polígono, ya que la inviabilidad económica de la misma supone no desarrollar la potencialidad edificatoria que las NN.SS. confieren a la parcela y por tanto la infrautilización de la misma. Como uso potencial de la parcela objeto de estudio se señala la co-residencia, que no se contempla en la normativa vigente.

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



Cuadro comparativo

	NNSS	MP
	UE-6.C/Álamo Sur	
Categoría de suelo	Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbano Consolidado
Superficie total	1 076 m ²	
Ordenanza de aplicación:	Clave 7. Equipamiento.	
Parcela mínima edificable	250 m ²	
Ocupación máxima de parcela	100 % (en suelo urbano)	
Superficie máxima construible	1,2 m ² c/m ² s.	
Condiciones	Obligatoriedad de cesión de redes públicas locales y generales para dotaciones públicas	Necesidad de redactar un Estudio de Detalle

2.2 Posibles afecciones

Ruido

La documentación incluye, como TÍTULO II del Documento Ambiental un Estudio de Ruido que pone de manifiesto que desde el punto de vista acústico, dada la situación del ámbito, inmerso en un área de vivienda unifamiliar, la fuente de ruido más significativo es el tráfico rodado privado que soporta la propia calle Álamo en la que se ubica. La calle está adoquinada.

La ordenanza municipal califica la zona en la que se ubica la Modificación Puntual como Área de Sensibilidad Acústica Tipo II, correspondiente a un Área Levemente Ruidosa formada básicamente por los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, coincidente con los desarrollos residenciales en suelo urbanizable y el núcleo urbano existente.

El estudio contempla la ejecución de una campaña de medidas tras la cual se observa que los niveles sonoros existentes en la actualidad en el ámbito de la zona de estudio son ligeramente superiores a los límites legislativos, tanto para los periodos día/tarde (65 dB(A)) como para la noche (55 dB(A)), siendo necesario la adopción de medidas correctoras.

La modificación puntual, puesto que el desarrollo del ámbito no plantea incrementar el aprovechamiento, inicialmente no daría lugar a ningún aumento de los niveles de tráfico por lo que el estudio considera que el estado postoperacional es coincidente con el estado preoperacional.

El estudio concluye que, dado que prácticamente en todos los periodos del día, los niveles sonoros estimados son ligeramente superiores a los objetivos de calidad acústica establecidos en la actual normativa municipal para áreas de uso residencial, será necesario que la edificación de la parcela/polígono aborde la localización mayoritaria de las estancias habitables hacia el interior (alejado del viario).

3 DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas”.

Examinada la documentación obrante en el expediente, teniendo en cuenta el ámbito, muy reducido y local, y el contenido de la propuesta recibida, se estima que al margen del propio Ayuntamiento en su condición de promotor del plan no existe otra administración pública afectada y por tanto no es necesario



efectuar consulta alguna. Tampoco se han presentado alegaciones así que no se han detectado personas interesadas a las que efectuar consultas.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, teniendo en cuenta la documentación presentada 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, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico, pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios propuestos para su inclusión en la Red Ecológica Europea Natura 2000, hábitat naturales o Montes de Régimen especial, por tratarse de un suelo urbano, teniendo en cuenta su reducido ámbito de afección y su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio, 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.

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

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

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, 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.

Puesto que según el estudio presentado, prácticamente en todos los periodos del día los niveles sonoros estimados son ligeramente superiores a los objetivos de calidad acústica establecidos en la actual normativa para áreas de uso residencial, además de la medida propuesta (localización mayoritaria de las estancias habitables hacia el interior), deberá de tenerse en cuenta lo siguiente:

Se deberá incluir en las normas urbanísticas la obligatoriedad de llevar a cabo estudios de ruido que incluyan las medidas necesarias para el cumplimiento de la normativa sectorial.

La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en la legislación vigente.

Y de manera más particular:

Se deberá estudiar la posibilidad de sustitución del viario adoquinado por un material fonoabsorbente (asfalto poroso) que reduzca la contaminación acústica.

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.

Los edificios de nueva construcción cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (código técnico de la edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido.

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 "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se establece como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Estos valores tendrán la consideración de valores límite.

Cuando en el espacio interior de las edificaciones a que se refiere el apartado anterior, localizadas en áreas urbanizadas existentes, se superen los valores límite, se les aplicará como objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C del anexo II.

4.1.2 Medidas de protección ambiental

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

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

4.3 Vigencia y posibilidad de recurso.

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

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

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

Madrid, a fecha de firma
La directora general de
Transición Energética y
Economía Circular

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA
Fecha: 2026.09.30 12:10

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: 1018405239005645662072