

Ficha extendida · PEZUELA DE LAS TORRES (patrón de trabajo)

Auditoría de si el municipio puede cargar con lo que recalifica

A perímetro · B datos · C escala y crecimiento · D capacidad frente a demanda · E corporación · F seguridad, emergencias y riesgos · G puntos de interés · H conflictos y consecuencias · cierre y retos

Bloque A · Perímetro (los siete ejes)

Campo	Dato / verificación	Observados
Suelo de partida	NNSS de 1988, modificadas puntualmente. El nuevo PGOU (Avance julio de 2025, SIA 25/145) sustituye un marco muy antiguo y reordena casco, urbanizaciones Los Caminos/Santa Ana, nuevos sectores y suelo rural. [fuente]	
Mecanismo de transformación	Nuevo Plan General municipal en evaluación ambiental estratégica ordinaria. Después, los ocho sectores SUS requerirán planeamiento de desarrollo; el propio Avance remite su ordenación pormenorizada a Plan Parcial. [fuente]	
Promotor real	Ayuntamiento de Pezuela de las Torres como promotor del PGOU; desarrollo posterior previsiblemente por propietarios/juntas de compensación. No consta un Proyecto de Alcance Regional urbanístico.	
Quién alegó	El expediente está en fase de consultas ambientales a Administraciones y personas interesadas; no consta todavía un inventario público consolidado de alegaciones ciudadanas. El Ayuntamiento realizó además consulta vecinal previa al Avance.	
Destino final del suelo	Mixto. El Avance delimita 45,44 ha de suelo urbanizable sectorizado: siete sectores residenciales con 541 viviendas en total, un sector terciario (3,08 ha) y un sector de actividades económicas (16,03 ha). [fuente]	
Afección ambiental	Término de campiña y laderas del Tajuña con cauces, vías pecuarias, suelos agrarios y áreas forestales/paisajísticas. El PGOU se somete a evaluación ambiental estratégica y distingue SNUP preservado y de protección especial. También existen grandes infraestructuras fotovoltaicas y de evacuación que atraviesan/ocupan el término.	
Desenlace / verbo	En tramitación. Verbo: ABRE. El municipio de apenas un millar de habitantes abre simultáneamente siete sectores residenciales, suelo terciario y 16 ha de actividad económica; la escala debe contrastarse con depuración, abastecimiento y movilidad.	

Bloque B · Datos del municipio

Campo	Dato / verificación	Observados
Población	1.008 habitantes a 1-1-2025. [fuente]	
Hectáreas del término	4.144 ha (41,44 km ²).	
Densidad	≈24 hab/km ² (1.008 habitantes / 41,44 km ²).	
Tramo LBRL	<5.000 habitantes. Tramo mínimo del art. 26 LBRL: servicios obligatorios básicos; protección civil y extinción de incendios no son servicios municipales obligatorios por población.	
Paro	No consta fijado en esta revisión. Pendiente extraer el dato municipal de SEPE, junio de 2026.	

Base económica y empleo	Base rural y de servicios de pequeña escala, con agricultura, actividades locales y empleo comarcal. El PGOU introduce 16,03 ha de actividades económicas y 3,08 ha terciarias, por lo que el cambio productivo proyectado es mayor que la base actual.
Presupuesto vigente	Presupuesto 2026 aprobado definitivamente: 1.278.515 € de gastos e ingresos; 50.500 € en inversiones reales. [fuente]
Deuda municipal	Deuda viva 2024 prácticamente nula: la serie secundaria basada en Hacienda la sitúa en 0,75 miles de euros. Conviene sustituir por CIREL/Hacienda antes de publicación. [fuente]
Partido del alcalde	José Pío Carmena Servert, Independientes de Pezuela; alcalde-presidente en la corporación vigente. [fuente]

Bloque C · Escala y crecimiento (el delta)		
Campo	Dato / verificación	Observados
Suelo protegido / urbanizado	El Avance concentra el crecimiento alrededor de los núcleos existentes y mantiene la mayor parte del término como suelo rural protegido/preservado. La escala exacta del SNUP debe tomarse de la cartografía digital 23-10-2025.	
Urbano consolidado	53,84 ha según la suma de las áreas homogéneas consolidadas del Avance (538.390,72 m²). [fuente]	
Urbano no consolidado	11,42 ha en ocho ámbitos de actuación integrados (114.211,35 m²), siete residenciales y uno industrial. [fuente]	
Urbanizable sectorizado	45,44 ha: SUS-1 a SUS-8. Siete sectores residenciales (541 viviendas), SUS-2 terciario y SUS-6 de actividades económicas. [fuente]	
Urbanizable no sectorizado	El Avance dibuja tres bolsas SUNS (SUNS-01, 02 y 03), pero en la documentación consultada no queda fijada aquí una suma única de hectáreas. Como referencia histórica, la serie autonómica registraba 2.622,03 ha en 2017; no equivale a suelo libremente recalificable. [fuente]	
No urbanizable protegido	Mayor parte restante del término; el Avance diferencia SNUP preservado y SNUP de protección especial. Superficie exacta: a fijar con GIS/cartografía digital del Avance.	
Suelo residencial	Siete SUS residenciales: 541 viviendas previstas. Destacan SUS-1 (171), SUS-3 (160), SUS-4 (69), SUS-5 (103), SUS-7 (20) y SUS-8 (18); el séptimo residencial queda integrado en la tabla general del Avance. [fuente]	
Suelo logístico-industrial / digital	SUS-6: 16,03 ha de actividades económicas y 88.142 m² de edificabilidad máxima; SUS-2: 3,08 ha terciarias. No consta centro de datos. En el término sí se implantan/evacuan grandes plantas fotovoltaicas, entre ellas Galatea, de escala regional. [fuente]	
Crecimiento previsto	541 viviendas nuevas en SUS, además de actuaciones en suelo urbano. A 2-2,4 habitantes por vivienda, solo los SUS podrían añadir del orden de 1.100-1.300 residentes, magnitud comparable o superior a la población actual; debe usarse como escenario, no como previsión demográfica cerrada.	
Vía de transformación	MUNICIPAL para el PGOU y sus futuros planes parciales. Las infraestructuras energéticas que atraviesan el término siguen vías estatales/regionales, por lo que el territorio recibe también decisiones supramunicipales.	
Impacto Ley LIDER / reforma estatal	El caso sirve para separar defectos formales de límites materiales. Con reformas que hagan subsanables más vicios procedimentales, el control decisivo sería la suficiencia real de agua, saneamiento, carreteras y evaluación ambiental. El informe hidrológico y las condiciones ambientales seguirían siendo la compuerta material.	

Bloque D · Capacidad frente a demanda		
Campo	Dato / verificación	Observados
Captación de agua	Abastecimiento gestionado por Canal de Isabel II mediante convenio municipal. El Plan Hidrológico citado por el PGOU estimaba una demanda actual total de 100.514 m ³ /año para el suelo urbano. Existe un PEI para renovar la arteria «El Pozo de Guadalajara». [fuente]	
Depuración y margen	EDAR de Pezuela de las Torres, en servicio desde 2004: caudal autorizado de diseño 410 m ³ /día y 2.000 habitantes equivalentes. Con 1.008 habitantes actuales y 541 viviendas sectorizadas, la holgura nominal no puede darse por suficiente sin calcular habitantes equivalentes, infiltraciones y desarrollos simultáneos. [fuente]	
Vertido del agua depurada	Cauce receptor exacto y autorización de vertido: a fijar en el expediente de la EDAR/CHT. El municipio pertenece a la cuenca del Tajo, en el entorno del Tajuña.	
Agua regenerada / tubería púrpura	No consta red de agua regenerada municipal ni tubería púrpura operativa en la documentación consultada.	
Tratamiento de lodos	No consta destino específico de los lodos de la EDAR de Pezuela en la documentación consultada; debe engancharse al circuito del Canal y comprobar destino final.	
Red eléctrica y cuellos de botella	El término soporta plantas fotovoltaicas e infraestructuras de evacuación de gran potencia; Galatea cuenta con autorizaciones estatales y 92,4 MW por instalación según expediente. Eso acredita corredor eléctrico, no capacidad disponible para nueva demanda urbana. Capacidad de distribución: no consta. [fuente]	
Movilidad	Dependencia viaria de las M-225/M-234 y red de autobús interurbano; sin Cercanías ni Metro. El PGOU crea nuevas conexiones viarias entre casco, Los Caminos y sectores. Cualquier duplicación demográfica incrementa dependencia del coche/autobús.	
Residuos	Mancomunidad del Este; tratamiento en el complejo medioambiental de Loeches. [fuente]	
Iniciativas paradas por falta de recurso	No consta una actuación urbanística detenida expresamente por falta de agua, depuración o potencia. El dato relevante es preventivo: la EDAR nominal es de 2.000 h-e y el PGOU abre un salto residencial de escala equivalente a la población actual.	
Balance acumulado del clúster	Pezuela no comparte EDAR con el gran corredor del Henares, pero sí comparte sistema regional de agua, residuos (Loeches), red eléctrica y carreteras. Debe sumarse a Santorcaz/Corpa/Valverde/Torres en la presión territorial y energética del borde oriental.	

Bloque E · Corporación local (anunciado / ejecutado)		
Campo	Dato / verificación	Observados
Dónde tira la basura	Mancomunidad del Este → complejo medioambiental de Loeches. [fuente]	
Economía circular	No consta, en esta revisión, programa municipal cuantificado de orgánica, compostaje o pago por generación. Aplican las obligaciones de recogida separada y el sistema mancomunado.	
Autoconsumo eléctrico	No consta inventario consolidado de fotovoltaica municipal. El municipio alberga grandes proyectos solares privados, que no deben confundirse con autoconsumo local.	

Agua y saneamiento municipal	Canal gestiona abastecimiento y saneamiento por convenio. Ha habido renovación de colectores y el Plan Sanea 2.500 incluye actuaciones en pequeños municipios; debe confirmarse el alcance concreto 2026 en Pezuela. [fuente]
Otros compromisos relevantes	El nuevo PGOU es el compromiso estructural: ordenar crecimiento, regularizar/encajar núcleos y crear suelo económico. Separar en seguimiento lo anunciado en Avance de lo aprobado definitivamente y ejecutado.

Bloque F · Seguridad, emergencias y riesgos		
Campo	Dato / verificación	Observados
Plan de protección civil vigente	No figura, en la revisión realizada, un Plan Territorial Municipal de Protección Civil de Pezuela entre los planes locales publicados por la Comunidad. Debe comprobarse si existe plan aprobado/homologado no publicado. [fuente]	
Parque de bomberos	No. Servicio de extinción de la Comunidad de Madrid; por población, el municipio depende del dispositivo autonómico.	
Policía municipal	El presupuesto 2026 recoge 3 plazas de Policía Local en plantilla. [fuente]	
Riesgos naturales	Riesgo de incendio de vegetación y de inundación asociado a cauces y vaguadas; INUNCAM incluye el municipio en su matriz de afecciones. El estudio ambiental del PGOU debe concretar zonas inundables y medidas.	
Riesgos tecnológicos / industriales	Grandes líneas e instalaciones fotovoltaicas/evacuación; futuro SUS-6 de actividades económicas. No consta establecimiento SEVESO en esta revisión.	
Exposición a radón / agentes carcinógenos	Radón: pendiente confirmar zonificación municipal CTE/CSN y, en su caso, mediciones. Otros agentes: no consta exposición poblacional acreditada. La presencia de líneas eléctricas o instalaciones industriales no equivale por sí sola a exposición cancerígena.	

Bloque G · Puntos de interés		
Campo	Dato / verificación	Observados
Infraestructuras críticas	EDAR de Pezuela (410 m³/d; 2.000 h-e), arteria de abastecimiento El Pozo de Guadalajara, red viaria M-225/M-234, líneas/subestaciones de evacuación fotovoltaica.	
Espacios ambientales	Campaña alcarreña, laderas y cauces del sistema Tajuña, montes y zonas de vegetación mediterránea, vías pecuarias y suelos de protección especial/preservados del PGOU.	
Desarrollos que ordenan la ficha	Nuevo PGOU SIA 25/145; 541 viviendas en siete SUS; SUS-6 actividades económicas (16,03 ha); SUS-2 terciario (3,08 ha); renovación de la arteria El Pozo; proyectos fotovoltaicos Galatea/evacuación.	
Actores clave	Ayuntamiento; Comunidad de Madrid; Canal de Isabel II; Confederación Hidrográfica del Tajo; Mancomunidad del Este; promotores solares; propietarios de los sectores.	
Documentos llave	Avance PGOU SIA 25/145 (memoria, fichas, DIE, hidrología y cartografía digital 23-10-2025); PEI arteria El Pozo; expediente EDAR; autorizaciones fotovoltaicas; presupuesto 2026. [fuente]	

Bloque H · Análisis de conflictos y consecuencias		
Campo	Dato / verificación	Observados
Conflicto central	Un municipio de 1.008 habitantes prepara suelo sectorizado para 541 viviendas y 19 ha de nuevos usos terciarios/productivos mientras su EDAR está diseñada para 2.000 habitantes equivalentes. El salto no es inviable por definición, pero convierte la capacidad de saneamiento y abastecimiento en condición previa, no en detalle posterior.	
Quién decide / quién paga	El Ayuntamiento decide el modelo urbanístico; propietarios/promotores urbanizan; Canal y Comunidad deben sostener agua y saneamiento; la red eléctrica y carreteras dependen de operadores/administraciones supramunicipales; residuos se socializan en la Mancomunidad del Este.	
Controles que sí existen	Evaluación ambiental estratégica del PGOU; informes de Canal/CHT sobre agua y saneamiento; autorizaciones de carreteras y energía; planeamiento de desarrollo posterior; información pública.	
Controles que faltan	No existe un único balance vinculante que sume PGOU, proyectos energéticos, crecimiento de municipios vecinos y capacidad regional de agua, red, residuos y movilidad antes de aprobar el conjunto.	
Consecuencias si se ejecuta	Posible duplicación de población, mayor tráfico por carretera, necesidad de ampliar/ajustar saneamiento y abastecimiento, nuevas redes y servicios municipales, y transformación de suelo rural a residencial/productivo.	
Consecuencias si se para	Se mantiene la obsolescencia de las NNSS de 1988, se congelan sectores y expectativas de vivienda/actividad y continúan sin resolver algunas discontinuidades urbanas; costes de planeamiento ya incurridos.	
Qué habría cambiado con LIDER / reforma estatal	Menor capacidad de tumbar el PGOU por defectos formales subsanables; mayor importancia de demostrar vicios materiales: insuficiencia de agua/saneamiento, evaluación ambiental ausente o deficiente en lo esencial, contradicción con informes vinculantes o arbitrariedad en la justificación del crecimiento.	

Cierre · Síntesis y principales retos		
Campo	Dato / verificación	Observados
Contradicción central	Pezuela de las Torres es pequeña en población y grande en suelo. El nuevo PGOU intenta sacar al municipio de unas Normas Subsidiarias de 1988 y, al hacerlo, abre siete sectores residenciales para 541 viviendas más suelo terciario y productivo. La cifra no es enorme a escala regional, pero sí lo es frente a 1.008 vecinos: el techo residencial sectorizado por sí solo puede añadir una población del mismo orden que la actual. La infraestructura que mejor mide la tensión es la EDAR: 2.000 habitantes equivalentes de diseño. Hay margen nominal, pero no suficiente para declarar resuelto el crecimiento sin calcular cargas, infiltraciones y usos económicos. Aquí la pregunta madre aparece en miniatura: no si queda suelo, sino si un municipio de mil habitantes puede abrir de golpe un segundo municipio y hacer llegar a tiempo las redes que lo sostienen.	
Reto 1	Saneamiento — demostrar con carga en habitantes equivalentes que la EDAR de 410 m ³ /día absorbe el escenario completo o programar su ampliación antes de ocupar.	
Reto 2	Agua — cerrar la capacidad de la arteria y depósitos tras la renovación de El Pozo de Guadalajara y vincularla al calendario de sectores.	

Reto 3	Escala demográfica — justificar 541 viviendas frente a 1.008 habitantes con escenarios realistas de absorción y no solo capacidad máxima de planeamiento.
Reto 4	Movilidad — evitar que la expansión residencial/productiva se traduzca únicamente en más tráfico por M-225/M-234 y autobús interurbano.
Reto 5 (si procede)	Territorio energético — coordinar el PGOU con las grandes plantas y líneas de evacuación para que el suelo ocupado por infraestructuras supramunicipales se integre en la ordenación y no se trate como una capa ajena.

Nota de método y verificación		
Campo	Dato / verificación	Observados
Fecha de cierre	08-08-2026	
Fuentes mínimas	Comunidad de Madrid (SIA 25/145 y planeamiento) · Ayuntamiento · Canal de Isabel II · CHT · BOCM · BOE · Mancomunidad del Este · INE/ALMUDENA.	
Regla de evidencia	Cada dato se fecha y enlaza cuando consta. Los cálculos derivados se identifican como escenarios. No se equipara suelo urbanizable no sectorizado a suelo automáticamente recalificable.	
Campos sin dato	«No consta» o «pendiente de verificar»; nunca se rellena por inferencia una capacidad de red, un vertido o una exposición sanitaria.	
Pendientes de verificación	1) hectáreas exactas de SUNS y SNUP del GIS 23-10-2025; 2) informe de Canal/CHT sobre capacidad futura del PGOU; 3) cauce y autorización de vertido de la EDAR; 4) paro SEPE junio 2026; 5) deuda CIREL oficial; 6) plan municipal de protección civil y homologación; 7) radón CTE/CSN; 8) potencia/capacidad de distribución disponible.	
Enganche al clúster	EDAR propia de Pezuela · residuos Mancomunidad del Este/Loeches · corredor eléctrico fotovoltaico del borde oriental · cuenca del Tajo/Tajuña · movilidad por M-225/M-234 · tramo LBRL <5.000 habitantes.	