

Ficha extendida · SANTORCAZ (v1 · 8 de agosto de 2026)

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	Observaciones
Suelo de partida	Planeamiento vigente antiguo, en revisión mediante un nuevo Plan General. El Avance del PGOU (SIA 22/198) entró en evaluación ambiental en 2022 y la Comunidad mantiene publicada su documentación. El modelo propone reducir respecto a las antiguas Normas Subsidiarias ciertos suelos urbanizables sensibles y ordenar nuevos ámbitos residenciales y un sector industrial.	
Mecanismo de transformación	Nuevo PGOU municipal, con Avance, Estudio Ambiental Estratégico y memorias sectoriales. El desarrollo se reparte entre tres ámbitos de suelo urbano no consolidado (AA-1, AA-2 y AA-3) y siete sectores de suelo urbanizable sectorizado (SURZS-1 a SURZS-7). Expediente PGOU	
Promotor real	Ayuntamiento de Santorcaz como promotor del PGOU; ejecución posterior a cargo de propietarios/juntas de compensación. Las infraestructuras supramunicipales dependen del Canal, Comunidad, Estado y operadores eléctricos.	
Quién alegó	No consta en la documentación consultada un inventario consolidado de alegaciones ciudadanas al Avance. Sí constan consultas ambientales a administraciones y personas interesadas. Pendiente recuperar las contestaciones e informes sectoriales completos.	
Destino final del suelo	Predominio residencial de baja densidad en los nuevos ámbitos, con un sector específico SURZS-7 de uso industrial. El documento de saneamiento habla de 891 viviendas nuevas a techo de planeamiento.	
Afección ambiental	El PGOU afirma desclasificar suelos urbanizables en zonas sensibles y evitar afección a espacios protegidos por legislación sectorial. El término se integra en las cuencas Jarama-Tajuña; destacan los arroyos de Anchuelo y Pantueña y un acuífero calizo de alta vulnerabilidad a contaminación por vertidos. PGOU / EAE	
Desenlace / verbo	En tramitación. Verbo: DESCUADRA. El propio expediente ofrece dos escalas demográficas incompatibles: la memoria económica trabaja con 1.450 habitantes en 2042, mientras el anexo de saneamiento modeliza 891 viviendas nuevas y 3.218 habitantes a techo; además, contiene una suma aritmética que debe revisarse. Memorias del Avance	

Bloque B · Datos del municipio

Campo	Dato / verificación	Observaciones
Población	1.015 habitantes (INE, Censo anual, 1-1-2025). INE-CM	
Hectáreas del término	Aproximadamente 2.800 ha (28 km ²). Ficha municipal	
Densidad	≈36 hab/km ² (1.015 habitantes / 28 km ²).	

Tramo LBRL	Menos de 5.000 habitantes. Municipio pequeño: los servicios obligatorios son los del tramo básico y la Comunidad/Diputación asume o coordina competencias supramunicipales; bomberos no son municipales.
Paro	Última serie regional localizada: 51 personas paradas registradas en el último año visible de la serie consultada. Actualizar con SEPE mensual 2026 antes de publicación.
Base económica y empleo	Base local pequeña, con agricultura, servicios y construcción; el PGOU reserva un sector industrial (SURZS-7). No consta una gran base productiva propia comparable al eje Alcalá-Torrejón.
Presupuesto vigente	Presupuesto General 2026 aprobado definitivamente: 1.779.200 €. Operaciones no financieras por el mismo importe; 504.000 € en inversiones reales. BOCM 17-4-2026
Deuda municipal	No consta deuda viva exacta verificada en esta ficha. El presupuesto 2026 no prevé pasivos financieros como recurso nuevo; verificar deuda a 31-12-2025 en Hacienda.
Partido del alcalde	Alcalde-presidente: Rubén Gómez Buil. Partido político: PSOE, con mayoría absoluta (municipales de 28-5-2023).

Bloque C · Escala y crecimiento (el delta)		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Suelo protegido / urbanizado	Municipio poco urbanizado y de baja densidad. El Avance describe crecimientos limitados frente a las Normas Subsidiarias y desclasificación de suelo urbanizable en zonas sensibles. La fotografía exacta vigente requiere GIS del PGOU.	
Urbano consolidado	No consta agregado en hectáreas en las fuentes consultadas. Calcular sobre cartografía del Avance/planeamiento vigente.	
Urbano no consolidado	86.259,33 m ² (8,63 ha) en tres ámbitos: AA-1 El Comisario, AA-2 Las Perdices y AA-3 UE-8, según memoria de sostenibilidad del Avance.	
Urbanizable sectorizado	318.080,07 m ² (31,81 ha), repartidos en siete sectores SURZS-1 a SURZS-7, según memoria de sostenibilidad.	
Urbanizable no sectorizado	Referencia histórica de la estadística autonómica: 2.302,77 ha en 2017. NO equivale a suelo libremente recalificable; la categoría absorbe antiguo no urbanizable común y redes públicas. El nuevo PGOU modifica el modelo. Serie histórica CM	
No urbanizable protegido	No consta agregado actual en hectáreas en esta revisión. Debe obtenerse de la cartografía del PGOU y cruzarse con protecciones sectoriales, hidrología, vías pecuarias y suelos de valor agrario/ambiental.	
Suelo residencial	La mayor parte de los nuevos ámbitos previstos es residencial, principalmente vivienda unifamiliar. El anexo de saneamiento cuantifica 891 viviendas nuevas a techo de planeamiento.	
Suelo logístico-industrial / digital	SURZS-7 es industrial (10.769,43 m ² de superficie en la tabla económica). No consta centro de datos en el municipio. Sí lo atraviesan infraestructuras de evacuación eléctrica de escala supramunicipal.	
Crecimiento previsto	Aquí aparece la principal alerta documental. Memoria económica: 1.450 habitantes en 2042. Anexo de saneamiento: 891 viviendas nuevas y 3.218 habitantes a techo. Con población real 2025 de 1.015, el segundo escenario implicaría más que triplicar la escala actual. El anexo, además, multiplica 891×2,4 con un resultado erróneo (deberían ser 2.138,4, no 2.318,4), por lo que requiere aclaración oficial. Expediente PGOU	

Vía de transformación	MUNICIPAL: nuevo PGOU y posteriores instrumentos de desarrollo. Paralelamente, infraestructuras eléctricas se tramitan por planes especiales supramunicipales/sectoriales.
Impacto Ley LIDER / reforma estatal	Caso especialmente sensible para el test del proyecto: si se acortan las vías de anulación por defectos formales, el control debe desplazarse a la coherencia material. Aquí la primera exigencia sería que el propio PGOU unifique una sola cifra de población/vivienda y pruebe, antes de aprobar, agua, saneamiento, movilidad y potencia para ese escenario.

Bloque D · Capacidad frente a demanda		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Captación de agua	Abastecimiento integrado en el sistema del Canal de Isabel II. El Avance considera suficientes las infraestructuras hidráulicas para el desarrollo planteado, pero no publica en la memoria económica un balance acumulado de recurso del clúster.	
Depuración y margen	EDAR de Torres de la Alameda, diseñada para 100.000 habitantes equivalentes y compartida con Torres, Valverde de Alcalá, Corpa, Santorcaz, Anchuelo y Villalbilla. El anexo del PGOU concluye que puede absorber las 891 viviendas previstas en Santorcaz. Ese juicio es municipal; falta actualizarlo con la suma 2026 de todos los desarrollos de los seis municipios. Anexo saneamiento PGOU	
Vertido del agua depurada	Sistema Torres de la Alameda → cuenca del Jarama → Tajo. El término de Santorcaz drena a Jarama y Tajuña mediante arroyos, especialmente Anchuelo y Pantueña.	
Agua regenerada / tubería púrpura	No consta red municipal de agua regenerada ni conexión púrpura específica en la documentación revisada. No aplica como recurso local acreditado hasta verificar Canal.	
Tratamiento de lodos	No se trata en Santorcaz: corresponde al sistema de depuración del Canal. Destino concreto de lodos de la EDAR de Torres: verificar en inventario del Canal/Plan regional de lodos.	
Red eléctrica y cuellos de botella	El Avance de 2021 consideraba suficiente la infraestructura energética. Desde entonces, el territorio ha quedado afectado por la línea de alta tensión de 220 kV ST Hojarasca-ST Henares (PEI-PFOT-183), aprobada definitivamente en 2025. La existencia de la línea no equivale a capacidad otorgable para nueva demanda local. PEI-PFOT-183	
Movilidad	Dependencia viaria de la M-213 y carreteras locales; sin Cercanías ni Metro. El Avance dice que su crecimiento limitado no requiere nueva infraestructura viaria supramunicipal. Esa conclusión debe contrastarse con el escenario de 891 viviendas, no solo con el de 1.450 habitantes.	
Residuos	Mancomunidad del Este → Complejo Medioambiental de Loeches. Santorcaz figura entre los municipios mancomunados y entre los pequeños municipios apoyados por subvención regional por el mayor coste de este sistema. Mancomunidad del Este	
Iniciativas paradas por falta de recurso	No consta desarrollo detenido específicamente por falta de agua, depuración o electricidad. El propio PGOU sigue en tramitación y debe resolver antes la coherencia de sus magnitudes.	
Balance acumulado del clúster	Clave. Santorcaz comparte EDAR con Torres, Valverde, Corpa, Anchuelo y Villalbilla; al mismo tiempo, el corredor incorpora nuevas líneas eléctricas y desarrollos en varios municipios. El informe local afirma margen para Santorcaz, pero no consta un instrumento que sume todas las demandas simultáneas del sistema.	

Bloque E · Corporación local (anunciado / ejecutado)

Campo	Dato / verificación	Observaciones
Dónde tira la basura	Mancomunidad del Este → Complejo Medioambiental de Loeches.	
Economía circular	No consta en esta revisión una estrategia municipal de economía circular con resultados cuantificados. Verificar recogida de biorresiduo, tasa, punto limpio y contratos 2026.	
Autoconsumo eléctrico	No consta potencia fotovoltaica municipal instalada y publicada. El municipio, en cambio, soporta corredores de evacuación renovable de escala regional.	
Agua y saneamiento municipal	Red de alcantarillado municipal gestionada por Canal de Isabel II: 11,479 km de red total, 382 pozos, 128 imbornales, 351 acometidas, un punto de vertido y una EBAR; red mayoritariamente unitaria según el anexo del PGOU.	
Otros compromisos relevantes	Nuevo PGOU y ordenación de los ámbitos de crecimiento. El reto municipal no es solo urbanizar: es fijar un escenario único y verificable de población, vivienda y servicios.	

Bloque F · Seguridad, emergencias y riesgos

Campo	Dato / verificación	Observaciones
Plan de protección civil vigente	No figura Santorcaz en el listado autonómico de Planes Territoriales Municipales informados y aprobados consultado en agosto de 2026. Por tanto: NO CONSTA plan territorial municipal aprobado/publicado en esa relación. Listado CM	
Parque de bomberos	No hay parque municipal. La competencia de extinción corresponde al Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid. Identificar parque de primera salida y tiempo de respuesta en el mapa operativo.	
Policía municipal	No dispone de Policía Local propia. En noviembre de 2025 constituyó Comisión Local de Seguridad con Guardia Civil, Comunidad y Delegación del Gobierno, precisamente como municipio sin policía local. Comisión Local de Seguridad	
Riesgos naturales	Hidrología de arroyos estacionales y acuífero calizo vulnerable a contaminación. Riesgo de inundación a delimitar en SNCZI; riesgo de incendio/interfaz a comprobar con mapa regional por el carácter rural del término.	
Riesgos tecnológicos / industriales	Creciente presencia de infraestructuras eléctricas de evacuación: línea 220 kV ST Hojarasca-ST Henares y proyectos fotovoltaicos asociados en el entorno. Sector industrial propio pequeño.	
Exposición a radón / agentes carcinógenos	No consta en esta revisión una exposición municipal demostrada a agentes carcinógenos. Radón: verificar clasificación exacta del municipio en DB-HS 6/CSN antes de cerrar; no inferir exposición efectiva sin mediciones interiores. Amianto u otros agentes: no consta inventario municipal publicado.	

Bloque G · Puntos de interés

Campo	Dato / verificación	Observaciones
Infraestructuras críticas	EDAR de Torres de la Alameda (compartida); EBAR y red unitaria municipal; M-213; línea de alta tensión 220 kV ST Hojarasca-ST Henares; corredores fotovoltaicos del entorno.	

Espacios ambientales	Arroyos de Anchuelo y Pantueña; cuencas Jarama-Tajuña; acuífero calizo colgado de alta vulnerabilidad a contaminación; suelos sensibles que el nuevo PGOU dice desclasificar.
Desarrollos que ordenan la ficha	1) Nuevo PGOU SIA 22/198. 2) Tres ámbitos SUNC. 3) Siete sectores urbanizables sectorizados, incluido SURZS-7 industrial. 4) 891 viviendas del escenario de saneamiento. 5) PEI-PFOT-183 de 220 kV.
Actores clave	Ayuntamiento de Santorcaz; Comunidad de Madrid; Canal de Isabel II; Confederación Hidrográfica del Tajo; Mancomunidad del Este; promotores/juntas de compensación; operadores de red y promotores renovables.
Documentos llave	Avance del PGOU; Memoria de sostenibilidad y viabilidad; Estudio Ambiental Estratégico; Anexo Decreto 170/1998 de saneamiento; cartografía de ordenación; PEI-PFOT-183; listado autonómico de planes de protección civil. PGOU · PEI 220 kV

Bloque H · Análisis de conflictos y consecuencias		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Conflicto central	No es un conflicto entre crecimiento y una infraestructura ya saturada, sino entre documentos del mismo plan. La memoria económica llama “mínimos” a los crecimientos y proyecta 1.450 habitantes; el estudio de saneamiento utiliza 891 viviendas y llega a 3.218 habitantes. Antes de preguntar si Santorcaz puede cargar con lo que recalifica, el expediente debe responder cuánto recalifica realmente.	
Quién decide / quién paga	El Ayuntamiento decide el modelo urbanístico; propietarios pagan urbanización interior. Canal/Comunidad sostienen agua y depuración, la Comunidad bomberos, la Mancomunidad del Este residuos y el sistema eléctrico las redes supramunicipales. La factura estructural rebasa al municipio.	
Controles que sí existen	Evaluación ambiental estratégica, informes sectoriales, estudio de saneamiento Decreto 170/1998, planeamiento urbanístico, autorizaciones eléctricas y controles de Confederación/Canal.	
Controles que faltan	Un cuadro único y vinculante de demanda a techo que cierre las discrepancias internas y sume la demanda de todos los municipios que comparten EDAR, red eléctrica y residuos. También falta plan territorial municipal de protección civil acreditado.	
Consecuencias si se ejecuta	Aumento importante del parque residencial y de los costes recurrentes de viales, servicios y equipamientos en un municipio de apenas 1.015 habitantes; mayor dependencia de infraestructuras supramunicipales y de movilidad por carretera.	
Consecuencias si se para	Persistencia de un planeamiento antiguo, menor ingreso urbanístico previsto y dificultad para ordenar situaciones preexistentes; a cambio, se evita comprometer servicios hasta aclarar la escala real del crecimiento.	
Qué habría cambiado con LIDER / reforma estatal	La discusión útil no es si un defecto procedimental tumbaría el plan, sino si la incoherencia sustantiva entre 1.450 y 3.218 habitantes sería suficiente para exigir corrección antes de aprobar. La “compuerta” propuesta por este proyecto obligaría a fijar un único escenario y obtener conformidad acumulada de agua, depuración, energía, movilidad y residuos.	

Cierre · Síntesis y principales retos		
Campo	Dato / verificación	Observaciones

Contradicción central	Santorcaz es pequeño en población y grande en suelo. El nuevo PGOU se presenta como restrictivo y ambientalmente prudente, pero sus propios documentos no cuentan el mismo futuro. La memoria económica calcula un horizonte de 1.450 habitantes; el anexo de saneamiento introduce 891 viviendas nuevas y modeliza 3.218 habitantes, con una operación aritmética que además necesita corrección. Esa diferencia no es menor: determina cuánta agua, depuración, movilidad, servicios y presupuesto habrá que sostener. La EDAR compartida de Torres parece holgada para Santorcaz aislado, pero también sirve a otros cinco municipios que están creciendo. El problema, por tanto, no es demostrar hoy un colapso: es aprobar un plan sin una única cifra de demanda y confiar después en recursos compartidos que nadie ha sumado.
Reto 1	Cerrar la escala. Unificar viviendas, población horizonte y superficies entre todas las memorias antes de la aprobación del PGOU.
Reto 2	Sumar la EDAR. Recalcular el margen de Torres de la Alameda con los desarrollos simultáneos de los seis municipios servidos.
Reto 3	Probar la movilidad. Contrastar la afirmación de que no hacen falta nuevas infraestructuras con el escenario máximo de viviendas.
Reto 4	Protección civil. Dotar y publicar un Plan Territorial Municipal integrado con PLATERCAM.
Reto 5 (si procede)	Red eléctrica y territorio. Distinguir entre soportar líneas de evacuación de 220 kV y disponer de capacidad local para nuevos usos.

Nota de método y verificación		
Campo	Dato / verificación	Observaciones
Fecha de cierre	8-8-2026.	
Fuentes mínimas	INE/Comunidad de Madrid; expediente SIA 22/198; Canal de Isabel II; BOCM; Mancomunidad del Este; Delegación del Gobierno; documentación PEI-PFOT-183. PGOU · Población · Protección Civil	
Regla de evidencia	Datos con fecha y fuente. La cifra de 3.218 habitantes se atribuye al anexo de saneamiento; se señala expresamente la discrepancia con la memoria económica y el error de multiplicación, sin corregir silenciosamente el expediente.	
Campos sin dato	“No consta” cuando no se ha localizado fuente verificable; no se convierte ausencia de publicación en inexistencia material.	
Pendientes de verificación	1) Estado exacto del PGOU tras la fase de Avance. 2) Respuesta municipal a la discrepancia 1.450/3.218 y al cálculo 891×2,4. 3) Superficies GIS vigentes por clase de suelo. 4) Deuda viva 2025. 5) Paro mensual 2026. 6) Radón CSN/CTE. 7) Parque de bomberos de primera salida. 8) Margen actualizado de la EDAR compartida.	
Enganche al clúster	Clúster 2 · Henares-Este. Santorcaz no es un gran consumidor por sí solo, pero comparte depuración, residuos y corredor eléctrico con municipios donde se concentran vivienda, industria y centros de datos. Su valor analítico es demostrar que incluso un pueblo de mil habitantes depende de una suma regional que el plan local no controla.	