Comunidad de Madrid

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

Dirección General de Urbanismo
Calle de Alcalá, 16. 5ª Planta
28014 Madrid

26-UB2-00047.6/2025
SIA 25/047

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 10/241076.9/25 del pasado día 20 de marzo de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con el **Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Molar**, 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 Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1.1 Antecedentes administrativos del expediente actual (SIA 25/047)

Con fecha 9 de octubre de 2024 y número de referencia 10/867272.9/24, el Ayuntamiento de El Molar remite oficio a la Dirección General de Urbanismo por el que solicita la emisión del informe de impacto territorial y del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. En la misma fecha, el Ayuntamiento aporta documentación con los siguientes números de registro de entrada: 10/867304.9/24; 10/867309.9/24; 10/867321.9/24; 10/867332.9/24 y 10/867342.9/24.

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, por lo que con fecha 20 de marzo de 2025 y número de registro 10/241076.9/25, remite a la Subdirección General de Estrategia y Calidad del Aire de esta Dirección General, la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Molar.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha de 23 de septiembre de 2024 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 227 el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 10 de septiembre de 2024, por el que se acordó someter durante un plazo de 45 días a información pública el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Molar.

Con fecha 25 de marzo de 2025 y número de registro 26/015613.2/25 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 20 de marzo de 2025, se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de El Molar. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio Ambiental Estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance. El día 27 de marzo de 2025, se informa también al Ayuntamiento de El Molar de la comunicación realizada a la Dirección General de Urbanismo en relación con el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica y la realización de las consultas correspondientes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865 5

Firmado por: SISTEMA DE FIRMA COMUNIDAD DE MADRID

Con fecha 25 de marzo de 2025 y número de registro 26/016017.1/25, se solicita a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo del procedimiento el certificado del cumplimiento del trámite de información pública, incorporando, en su caso, copia de las alegaciones que se hubieran recibido, así como la documentación gráfica en formato vectorial. El día 26 de marzo de 2025 se comunica al Ayuntamiento de El Molar la petición de documentación complementaria realizada a la Dirección General de Urbanismo.

Con fecha 16 de abril de 2025 y número de registro 10/328908.9/25 se recibe en esta Dirección General la documentación gráfica solicitada del plan en formato vectorial. Se recibe también un certificado que informa sobre la publicación en el tablón de anuncios municipal, si bien, el mismo no hace referencia a la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid ni señala el resultado del periodo de información pública mediante indicación expresa de la existencia o no de alegaciones, por lo que con fecha 21 de abril de 2025 y número de registro 26/020759.4/25 se reitera a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, la solicitud de información complementaria, comunicándose el día 22 de abril de 2025 al Ayuntamiento dicha petición. Se recibe contestación por parte del ayuntamiento, con fecha 24 de abril de 2025 y número de registro 10/346493.9/25, en la que se aporta el certificado del Secretario del Ayuntamiento de El Molar sobre el cumplimiento del trámite de información pública, así como enlace para descargar copia de las alegaciones presentadas.

1.2 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha 24 de marzo de 2025, se ha sometido el Avance del Plan General de El Molar a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de treinta días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del Estudio Ambiental Estratégico.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Aviación Civil
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid de la Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593368655

- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Ayuntamiento de Algete
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Fuente El Saz de Jarama
- Ayuntamiento de Pedrezuela
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
- Ayuntamiento de Talamanca de Jarama
- Ayuntamiento de Valdetorres de Jarama
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Ecologistas en Acción
- Liberum Natura

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes, los cuales se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de Alcance:

- Canal de Isabel II, como ente gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales de la Comunidad de Madrid
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados (se adjunta copia):

- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, de la Dirección General de Emergencias, recibida el 8 de abril de 2025.

  Este organismo informa que El Molar no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR), según el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

  Por otro lado, señalan que dado que el documento no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que tienen competencias relativas al cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, no realizan observaciones ni sugerencias al respecto.

- Dirección General de Aviación Civil, recibido 8 de abril de 2025.

  Este centro directivo señala que no tiene sugerencias que formular en relación con el procedimiento de evaluación ambiental del Plan General, recordando que, en el caso de que se encuentre afectado por servidumbres aeronáuticas el Plan deberá disponer, previo a su aprobación definitiva, de informe favorable expreso por parte de la Dirección General de Aviación Civil.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

- Ayuntamiento de Algete, recibido el 10 de abril de 2025.

  Este ayuntamiento realiza alegaciones en relación con el desarrollo del sector SUZTRA-SAU21, con el que linda directamente su término municipal. Realiza una serie de indicaciones en las que critica el modelo disperso y desarrollista, incompatible con legislación estatal y directivas europeas y solicita evitar la generación dicho núcleo urbano alternativo al casco en la periferia de El Molar.

  En particular, en relación con el medio natural, requiere la revisión e integración del corredor ecológico, parte de Red Natura 2000, para que se garantice su preservación e integración, la compensación de los terrenos forestales y hábitats, así como la realización de un estudio de detalle de la fragilidad del paisaje del entorno, su repercusión por alta visibilidad y su contraste con poblaciones colindantes.

  En cuanto a las afecciones derivadas por las actividades del aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas, se señala la ubicación de la terminal de monitorizado de ruido TMR-21, situada en las proximidades del sector. Se indica la afección acústica generada por las aeronaves cuyas trayectorias de vuelo discurren próximas al ámbito de actuación y sugiere estudiar y estimar dichas afecciones respecto a la normativa estatal así como respecto de las propias ordenanzas de El Molar.

  Realiza también una serie de sugerencias respecto al impacto sobre la movilidad del modelo urbano planteado y solicita revisar la solución propuesta de acceso a través de otros términos municipales, una revisión con detalle de la potencialidad arqueológica del ámbito, así como reconsiderar la viabilidad de la solución de depuración propuesta para el SAU-21.

- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 24 de abril de 2025.

  Este organismo informa que, revisada la documentación presentada, dentro del ámbito de sus competencias, no tiene observaciones que realizar.

- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibida el 6 de mayo de 2025.

  Este organismo considera una afección significativa a las condiciones actuales, debido al incremento de más del triple de las viviendas existentes, y solicita la realización de un Estudio de Movilidad.

- Red Eléctrica de España, recibida el 9 de mayo de 2025.

  Esta entidad informa de las instalaciones de su propiedad que pueden resultar afectadas por el Plan, solicitando que se tengan en cuenta conforme a lo establecido en las disposiciones normativas en la materia.

- Liberum Natura, recibida el 11 de mayo de 2025.

  Esta organización presenta sugerencias en relación con el modelo territorial y los desarrollos propuestos, considerando que la previsión de suelo urbanizable y viviendas es muy superior a la evolución demográfica del municipio, indicando que las previsiones se realizan a nivel supramunicipal, comarcal y provincial, pese a carecer de una estrategia territorial en dicho sentido.

  Hace referencia al fraccionamiento del territorio, con un sector como el SUZTRA-SAU21 independiente, que no se evalúa en el Documento Inicial Estratégico y, por otro lado, el resto de desarrollos.

  Manifiesta la inviabilidad del modelo propuesto, desde el punto de vista de sostenibilidad y uso racional de los recursos, con la propuesta de sectores urbanizables alejados del núcleo que requerirían nuevos viarios y conexión con la A-1.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

Respecto a la clasificación del suelo urbano indica que se echan en falta actuaciones de mejora de la permeabilidad de las zonas que separa la travesía, antigua A1, para mejorar pasos subterráneos existentes y pasarelas.

Considera improcedentes la reclasificación de la dehesa municipal de El Molar, de suelo no urbanizable de protección preservado, a suelo urbanizable, ya que se trata de un espacio protegido y de alto valor ambiental y social, y con un importante rechazo social.

En relación con el SUZTRA-SAU21 "Valderrías" la alegación expone que, debido a su gran superficie y edificabilidad residencial respecto del resto del municipio, a su localización aislada a ocho kilómetros del casco urbano, a la ausencia de servicios e infraestructuras y a las importantes afecciones que generaría, tanto ambientales como territoriales, considera que el sector debe ser desclasificado por el impacto asociado y por carecer de justificación para su desarrollo.

Por último, se denuncia el grave problema urbanístico presente en el municipio, por la gran cantidad de construcciones e instalaciones dispersas y sin control en el municipio, en especial en las proximidades a la vega del río Jarama, sin realizarse en el avance un análisis de la situación. Se reclama una actuación urbanística y ambiental más rigurosa para tomar medidas.

- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 16 de mayo de 2025.

  Este área realiza una serie de consideraciones relativas a los posibles impactos sobre la salud pública y a los criterios sanitarios para su prevención y control, los cuales se refieren al abastecimiento de agua para el consumo humano, a la exposición a gas radón en el interior de edificios y viviendas, instalaciones eléctricas existentes y previstas, a la presencia y proliferación de plagas urbanas, a la afección a cementerios, a la presencia de materiales con amianto, así como respecto al riesgo de inundación y de rotura de presas.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 30 de junio de 2025.

  Este organismo informa sobre las afecciones existentes en el plan y realiza una serie de indicaciones de carácter general, para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, recibida el 2 de julio de 2025.

  Este organismo realiza una serie de observaciones que se deberán completar y/o subsanar para la aprobación inicial del plan, en relación con la clasificación de los terrenos del viario estatal, las zonas de protección, conectividad, necesidad de un estudio de tráfico y compatibilidad con los proyectos del ministerio de transportes y movilidad sostenible, entre otras cuestiones.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 14 de octubre de 2025.

  Este Área recuerda la necesidad de incluir en el documento ambiental un Informe de situación de la Calidad de los Suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, adjuntando un documento de directrices para su elaboración. Asimismo, señala una serie de condiciones para determinados ámbitos, así como para los sectores con uso industrial o asimilable, en los cuales se debe definir el blanco ambiental de la situación preoperacional para emplearse como base de comparación ante los posibles problemas futuros de contaminación.

  Finalmente, se recuerda respecto al sector del planeamiento incorporado SAU-20, que se deberá cumplir lo indicado en su informe relativo al proyecto de urbanización.

- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, recibida el 5 de febrero de 2026.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

Esta dirección general emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, la previsión de actuaciones en las carreteras autonómicas y condiciones para nuevos accesos. Entre otras cuestiones, informa de las actuaciones previstas en el Plan de Carreteras de la Comunidad de Madrid 2025-2032 que afectan al municipio, y establece la necesidad de que el Plan General incluya un Estudio de Tráfico y Movilidad.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 16 de marzo de 2026.

  Esta Dirección General emite informe en el que se señalan las afecciones del Plan General respecto a las siguientes figuras de protección ambiental: Espacios Red Natura 2000, montes en régimen especial y terrenos forestales, hábitats de interés comunitario y catálogo Regional de Flora y Fauna.

  El informe realiza una valoración de las afecciones producidas, estableciendo una serie de requerimientos y condicionantes que deben incluirse en todos los documentos del Plan General, los cuales se detallan en el apartado - del presente Documento de Alcance y son complementarios a los que establece el promotor en la documentación entregada.

- Canal de Isabel II, recibida el 9 de abril de 2026.

  Este organismo realiza una serie de consideraciones, relativas, entre otras, a la demanda de recursos hídricos, a las infraestructuras de abastecimiento, al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, al vertido, saneamiento y depuración de las aguas residuales, a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, a la normativa técnica y clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas y a las condiciones necesarias a incorporar a los desarrollos definidos en el Plan General, recogiéndose detalladamente en el apartado correspondiente del presente Documento de Alcance.

- Dirección General de Urbanismo, recibida el 1 de septiembre de 2026.

  El órgano urbanístico informa que las observaciones en el ámbito urbanístico, se llevarán a cabo en el correspondiente trámite del procedimiento sustantivo del instrumento de planeamiento.

Las condiciones establecidas por todos los anteriores organismos se recogen en el presente Documento de Alcance, debiendo tenerse en consideración para elaborar la versión inicial del Plan General, en cuyo documento técnico debe incluirse un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que se relacionan, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

1.3 Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de información pública

El Pleno del Ayuntamiento de El Molar acordó, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de septiembre de 2024, someter el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a información pública por un plazo de cuarenta y cinco días para que se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas que se estimen oportunas, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 227 de 23 de septiembre de 2024.

Según certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 23 de abril de 2025, se han recibido un total de 101 alegaciones durante el periodo de información pública, las cuales se han tenido en consideración para la elaboración del presente Documento de Alcance, así como 4 recibidas fuera de plazo que no se han remitido al órgano ambiental. Entre las alegaciones recibidas por el Ayuntamiento destacan las realizadas por grupos ecologistas, principalmente la Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono (ARBA), Asociación Ecologista El Soto, Liberum Natura y la Asociación vecinal Rio Guadalix, varios grupos políticos y particulares cuyos escritos se reproducen idénticos en varias entradas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

Asimismo, se han recibido de manera directa en esta Dirección General, dos escritos de alegaciones presentados por las asociaciones Arba y El Soto, con fecha 12 y 13 de mayo de 2025 respectivamente.

El contenido de las alegaciones, de manera resumida, hace referencia a los siguientes aspectos:

Cuestiones relacionadas con el modelo territorial propuesto:

- Se señala que el Avance plantea un modelo desarrollista, que prioriza intereses inversores sobre las necesidades de la población y la sostenibilidad, consolidando una ordenación dispersa y desconectada, no coherente con los objetivos indicados en la memoria (ciudad compacta, colmatación de bordes, equilibrio territorial), al polarizar el crecimiento en el límite con Algete, a unos 8 km del actual casco urbano, indicando que este desarrollo podría provocar problemas de gestión y económicos al ayuntamiento.
- Se expone que se prevé alcanzar más del doble de la población actual, considerándose un crecimiento poblacional sobredimensionado, ajeno a las necesidades del municipio. Se indica que parece más propio de estrategias territoriales a nivel supramunicipal, comarcal y provincial.
- El aumento poblacional planteado implicaría un aumento de emisiones asociadas, derivado del aumento de superficie urbanizada y edificabilidad para nuevos desarrollos residenciales y actividades económicas.
- Se indica que el desarrollo de varios sectores dispersos, que se plantean aislados y separados de la trama urbana, afectarán al paisaje y la topografía característica del municipio, así como la alteración de barrancos. Indican el caso de los sectores SUZTRA-SAU21, al sur del término municipal colindante con Algete, SUZ-AE.01, al norte del término municipal y SUZ-AE.02, al sur del SAU-20 y SUZ-NS.02 colindante con San Agustín.
- Se considera inviable el modelo propuesto desde el punto de vista de sostenibilidad, por la necesidad de nuevos viarios y conexiones a la A-1, destacando el caso del SUZ-SAU-21, que se analiza en detalle a continuación, que generaría un continuo urbano en el interfluvio entre los ríos Guadalix y Jarama, ambos incluidos en espacios protegidos Red Natura 2000, alcanzando una extensión superior al actual casco urbano de El Molar, y actualmente sin accesos y servicios, al tratarse de suelo rural.
- Se indica que existe un grave problema urbanístico por la proliferación de construcciones e instalaciones dispersas, especialmente en la zona este próxima al río Jarama, que no se abordan adecuadamente en el Avance. Se considera necesario evaluar la situación de servicios (agua, saneamiento, residuos, calidad ambiental) y adoptar medidas disciplinarias para frenar asentamientos ilegales.

Cuestiones relacionadas con el suelo urbano:

- Observaciones sobre la delimitación y clasificación del suelo urbano y urbanizable, en especial en lo relativo a parcelas que aparecen divididas entre ambas clases de suelo.
- Se señalan errores cartográficos con discrepancias a corregir entre la realidad física y la clasificación propuesta en planos, por ejemplo en varios puntos de la urbanización Vistasierra.
- Existencia de acuerdos, proyectos y actuaciones anteriores que no han llegado a materializarse, solicitando que se tengan en cuenta en el nuevo planeamiento.
- Se manifiestan disconformidades en la clasificación de determinadas áreas como suelo urbano no consolidado, al no quedar claros los criterios aplicados y se solicitan ciertas modificaciones concretas en zonas de ordenanza, alineaciones y rediseño de viales.
- Se echan en falta actuaciones de mejora de la permeabilidad de las dos zonas separadas por la travesía (antigua A1) para mejorar los pasos subterráneos existentes y pasarelas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

Cuestiones relacionadas con los nuevos suelos urbanizables sectorizados, no sectorizados y desclasificados:

- Se alega contra la reclasificación de la dehesa municipal, área al norte del casco urbano hasta el límite municipal, actualmente no urbanizable preservado, pasando a suelo urbanizable sectorizado en el SUZ-R10 y el resto como no sectorizado.

  En ese área se ubica una parcela en la que se está realizando una iniciativa de reforestación con aproximadamente 1.700 ejemplares con una asociación y colaboración vecinal, señalando que los planes municipales implicarían la desaparición de este espacio reforestado. Se solicita, la conservación del espacio de las Eras y que se declare como zona protegida no urbanizable, contando esta alegación con más de 1.000 firmas.

- Numerosas alegaciones hacen referencia a la desclasificación de suelos previamente considerados urbanizables, manifestando su disconformidad por la eliminación de derechos adquiridos en planeamientos anteriores.

  Se cuestiona la motivación y los criterios aplicados para la desclasificación, solicitando mayor transparencia en la fundamentación y se propone reconsiderar la desclasificación en ciertos ámbitos y parcelas, en especial en terrenos próximos al tejido urbano consolidado.

- Se presentan solicitudes para reclasificar suelos actualmente no urbanizables preservados, proponiendo su inclusión como urbanizables al alegar proyectos de desarrollo o ausencia de valores ambientales que justifiquen su protección.

Cuestiones relacionadas con el SUZTRA-SAU21:

Numerosas alegaciones se refieren a este sector, aislado y situado a unos 8 km del núcleo urbano, de gran magnitud, suponiendo más de la mitad del suelo urbanizable sectorizado residencial, en el que se prevén 6.530 viviendas (cerca del 50% del total de viviendas del municipio), indicando sus valores ambientales, así como que carece de servicios y accesos.

Se realizan indicaciones concretas sobre los siguientes aspectos:

- En relación con la tramitación de este sector:
  - Se alega que respecto a la tramitación del SAU-21 no está en ejecución ni en “aprobación inicial” vigente; el acuerdo de 10 de febrero de 2015 fue nulo de pleno derecho y revocado la aprobación inicial por el Decreto 350/15 (competencia indebidamente ejercida por un concejal), quedando sin efectos, por lo que no puede invocarse su tramitación y se solicita la revocación de la aprobación inicial y el inicio de expediente de responsabilidades.
  - Se cuestiona que la propuesta del Plan Parcial del SAU-21 de julio de 2024 solo excluya la vía pecuaria y no el corredor ecológico, manteniendo la discontinuidad del sector sin atender el resto de determinaciones territoriales e indicaciones del informe de la Comunidad de Madrid de 2015. Además, se indica que la propuesta actual incrementa la capacidad prevista en las NNSS en casi 2.000 viviendas.
  - Se señala que la delimitación de casi la mitad del suelo urbanizable propuesto en la periferia del municipio, en medio del corredor ecológico principal, no atiende las necesidades de la población ni el interés general, generando dudas sobre la motivación del mantenimiento del sector. Además, al no estar actualmente en ejecución, se señala que no puede urbanizarse en su integridad por discurrir el Tramo El Chaparral del Corredor Ecológico Principal del Henares a través del sector, lo cual impone su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección. Se solicita rectificar la clasificación en el PGOU conforme a la legislación básica estatal (TRLSRU) y a las determinaciones territoriales de la Comunidad de Madrid, en especial aplicando las directrices de gestión de la Red de Corredores de la CAM, evitando el uso del *ius variandi* municipal frente a condicionantes reglados por valores ambientales y paisajísticos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

  - Se indica que, ante conclusiones negativas de la evaluación y falta de alternativas, solo podría autorizarse el plan por razones imperiosas de interés público de primer orden, mediante ley o acuerdo del Consejo de Ministros, y con medidas compensatorias. Se señala, en este caso, la ausencia de justificación técnica sobre falta de alternativas y la inexistencia de declaración de interés público.

- En relación al contenido, procedimiento y coordinación del planeamiento:
  - Se indica que el DIE no incorpora adecuadamente las alternativas razonables, impactos acumulativos, riesgos potenciales, Evaluación Repercusiones Red Natura 2000 y la evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos derivados (p. ej., carreteras de nuevo trazado en Red Natura 2000 y cambios de uso ≥ 100 ha).
  - Se cuestiona la inclusión del "Estudio de mercado asociado al SAU-21" (Anexo elaborado por empresa privada para el promotor principal), por posible conflicto de intereses y falta de verificación independiente, integrando conclusiones comerciales en la Memoria del PGOU y sin verificación técnica externa.
  - Se denuncia que el Resumen Ejecutivo no expone con claridad la afección a los ZEC/LIC (Jarama–Henares, Guadalix, Manzanares), tanto por el SAU-21 como por su conexión con la A-1, ni la referencia a la obligatoriedad de realizar un Estudio de Repercusiones a los espacios Red Natura 2000, generando indefensión en la información pública.
  - Se pide cooperación administrativa efectiva (El Molar–Algete–otros municipios) y enfoque supramunicipal, dada la integración funcional del ámbito con desarrollos contiguos y su incidencia regional (movilidad, servicios, medio ambiente). En este sentido, se solicita la mediación de la Comunidad de Madrid, y la emisión de un dictamen sobre compatibilidad de los desarrollos existentes y propuestos, y en caso de necesidad y desarrollo del SAU-21, se pide que se respeten medidas de mitigación como franjas verdes de separación, compatibilidad tipológica y de densidad y ciertas condiciones para el acceso a la A-1 por el término municipal de Algete.
  - Se advierte que el Avance no contempla cesiones para redes supramunicipales ni evalúa impactos sobre infraestructuras, emisiones de gases de efecto invernadero, hábitats del Anexo I de la Directiva Hábitat, ni sobre elementos culturales (pajares de Valdelarría, conducciones históricas) y ambientales.
- En relación con las implicaciones ambientales y urbanísticas del desarrollo previsto:
  - Se pone de manifiesto que el desarrollo del SAU-21 generaría una conurbación integrada con Ciudad Santo Domingo, Valdelagua y Ciudalcampo, así como con el sector colindante de Algete Norte, en caso de aprobación, como núcleo urbano compacto de unos 35.000 habitantes con efectos supramunicipales y necesidad de enfoque regional, con impactos en movilidad, servicios e infraestructuras.
  - Se ponen de manifiesto las afecciones a Red natura 2000, ZEC Cuencas del río Jarama y Henares y Cuenca del río Guadalix, LICs, montes preservados, Hábitats prioritarios, áreas de interés forestal y vías pecuarias, entre otros.
  - El acceso principal al SAU-21 y su conexión con la A-1 implicarían obra civil dentro del ZEC "Cuenca del río Guadalix" (carretera de acceso y paso sobre el río Guadalix), con afectación directa a hábitats, vegetación de ribera y dinámica fluvial. Además, el efecto del tráfico asociado al paso sobre el rio Guadalix, se considera como una afección reiterada (ruido, emisiones, residuos), con una magnitud incluso cuatro veces al generado por la propia A-1.
  - Se recuerda que para la realización de obras e infraestructuras en el ZEC, así como en la unidad residencial adyacente, deben alegarse consideraciones relativas a salud pública, seguridad o

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

beneficios ambientales, y otras de interés público de primer orden, previa consulta a la Comisión Europea.

- Se indica la posible agravación de la amenaza a la “Cuenca del río Guadalix”, ya afectado por vertidos y sanciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, y que, debido al desarrollo propuesto, podría empeorar su situación, limitando la regeneración y biodiversidad del río.
- Se advierte del riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo en aguas superficiales y subterráneas y se vincula a la urbanización (por superficies impermeables), a la reducción de la recarga y la potencial contaminación difusa, así como por cambios esperables en geomorfología de cauces (erosión, ensanchamiento, sedimentación aguas abajo), por incremento de escorrentía y sellado del territorio.
- Se destaca la posible presencia de fauna clasificada en Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid, con especial mención a la nutria, en peligro de extinción, y con rastros en el embalse de Pedrezuela y probabilidad de localizarse en todo el curso del Guadalix y su confluencia con el Jarama. Se menciona también al murciélago grande de herradura como especie vulnerable.
- Se recalca que los terrenos donde se pretende el planeamiento del SAU-21 forman parte de corredores ecológicos tipificados y protegidos por directivas, de alto interés biológico, ecológico y paisajístico y muy vulnerables a asentamientos humanos. Desde la normativa anterior vigente, NNSS-02, se han producido modificaciones ambientales que impiden el desarrollo urbano de este suelo, recordando que no atender las medidas de preservación podría acarrear un presunto delito ecológico.
- Se subraya que, aun excluyendo la franja estricta del corredor ecológico principal, los terrenos limítrofes contiguos deben someterse a criterios de uso sostenible para garantizar la funcionalidad del corredor (zonas verdes perimetrales, ausencia de iluminación artificial en el lindero, setos vivos, etc.).
- Se señala la falta de análisis en la documentación sobre suministros básicos para el sector como agua, saneamiento y energía.
- Se advierte que este desarrollo se verá afectado por la ampliación de Barajas y que la evolución del tráfico aéreo podría incrementar el ruido en el ámbito, no suficientemente valorado en los estudios ambientales del avance.
- Se recuerda que se analicen las dotaciones sanitarias y servicios asistenciales, y contemplen propuestas de mejora, refuerzo o nuevas dotaciones ante el incremento de población que prevé este sector.
- Se indica que en el expediente no consta información sobre la futura red de infraestructuras ferroviarias de prolongación de la línea de Cercanías hacia Algete y San Agustín de Guadalix, y su posible afección de los terrenos del SAU-21.
- Se cuestiona que el avance considere “muy escasa” la probabilidad de inundación en determinados ámbitos, donde se advierte de amenazas por modificaciones hidráulicas en espacios ligados a caudales y se recoge el reconocimiento de INUNCAM sobre afectación por riesgos de roturas de las presas de Pedrezuela y El Atazar.
- Se enumeran referencias normativas adicionales que deben cumplirse, en relación, entre otros al Plan Estratégico Estatal de Biodiversidad, Evaluación Ambiental, Planes hidrológicos, Plan de Carreteras, Normativa de incendios forestales, Ley y Directivas de ruidos…

- En relación a las propuestas de mejora por parte una sociedad que actúa en representación de los propietarios mayoritarios de los terrenos:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593368655

- Se solicita que el PGOU recoja expresamente el acceso desde la A-1, contemplado en las NNSS y ratificado por informes del Ministerio de Fomento y la DG de Carreteras, como red pública supramunicipal de infraestructuras. El trazado discurre por tres términos municipales (Colmenar Viejo, Algete y El Molar), deberá definirse mediante Plan Especial y dará servicio tanto al SUZTRA-SAU21, como a futuros desarrollos en Algete y Colmenar Viejo.
- Se propone recoger en la documentación del PG un corredor verde como red pública supramunicipal de zonas verdes, que atraviesa el sector y conecta con municipios colindantes, coincidiendo con arroyos y vías pecuarias.
- Se solicitan ordenanzas más flexibles, en las que se incorporen criterios aplicados en el PGOU de Madrid y en el Plan Especial de Mejora de Tres Cantos, que permiten descomputar terrazas y espacios complementarios para favorecer medidas medioambientales en la edificación.
- Solicitan una mayor flexibilidad de usos, mediante mecanismos que permitan adaptar los usos previstos a las nuevas formas de vida y trabajo (cohousing, coliving, incremento o reducción del nº de viviendas acorde a la evolución de las necesidades), dinamizar la actividad económica y evitar rigidez normativa. Se hace referencia a la tendencia hacia ciudades policéntricas, vinculadas a criterios de sostenibilidad y ligadas a los grandes ejes de comunicación, independientemente de la localización de los cascos históricos, como respuesta a crecimientos poblacionales próximos a nodos estratégicos o ejes de comunicación.

Para la elaboración del presente informe se ha tenido en cuenta el contenido ambiental de las alegaciones.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN GENERAL

2.1 Contenido documental

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 20 de marzo de 2025, la cual está fechada en julio de 2024 y se estructura conforme al siguiente índice:

- BLOQUE I.
  - Vol. 1. Memoria Informativa
  - Vol. 2. Memoria de Ordenación
    - Anexo I. Estudio de Mercado
    - Anexo II. Estudio de Mercado asociado al SAU-21. Necesidad actual y futura de suelo residencial. Área Metropolitana Norte de Madrid
  - Vol. 3. Resumen ejecutivo
- BLOQUE II.
  - Documento Inicial Estratégico
  - Anexos
    - Anexo I. Estudio de Cambio Climático
    - Anexo II. Estudio de Ruido
    - Anexo III. Caracterización Inicial de Suelos
    - Anexo IV. Estudio de Infraestructuras de Saneamiento
- BLOQUE III. PLANOS
  - Vol. I. Planos de Información
  - Vol. II. Planos de Ordenación
  - Vol. III. Planos de Infraestructuras

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

2.2 Objetivos del Plan General que se propone

El apartado 2.2 de la Memoria de Ordenación justifica la conveniencia y oportunidad del nuevo Plan General con un doble objetivo:

- Adaptar el Planeamiento vigente (NNSS 2002) a la legislación urbanística actual, sus reglamentos e instrucciones técnicas, definiendo las condiciones para la intervención en las distintas clases de suelo previstas.
- Establecer un modelo de ciudad que redimensione los sectores y en consecuencia la ocupación del suelo prevista para los usos residenciales y de actividades económicas dada su posición estratégica debido a su proximidad a la autovía A-1.

Desde estas premisas, el nuevo Plan General pretende cumplir la doble función como proyecto urbanístico y proyecto estratégico, adaptándose al nuevo contexto legal y a la cultura urbanística, y demandas territoriales y urbanísticas actuales.

El Plan General establece una serie de objetivos territoriales, sociales y generales, entre los cuales se destacan los siguientes:

- Favorecer un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado, fomentando la mezcla de usos, actividades y grupos sociales, fomentando el crecimiento compacto del territorio.
- Fomentar el crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando asentamientos dispersos.
- Favorecer el derecho de disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, energéticamente eficiente y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio asequible.
- Mejorar la calidad del medio ambiente urbano y rural.
- Priorizar y potenciar actuaciones en la ciudad consolidada.
- Promover la inclusión social, cohesión intergeneracional y participación ciudadana.
- Promover la movilidad urbana sostenible mediante sistemas de transporte que faciliten el vínculo entre personas, lugares, servicios, etc.

2.3 Descripción del ámbito

El municipio de El Molar se sitúa en el noreste de la Comunidad de Madrid, dentro de la comarca Lozoya-Somosierra, a unos 50 km de la capital. Limita al norte con El Vellón, al este con Talamanca del Jarama, Valdetorres del Jarama y Fuente el Saz de Jarama, al sur con Algete, y al oeste con San Agustín de Guadalix y Pedrezuela.

Con una extensión de 50,17 km², El Molar presenta un relieve variado de transición entre la Rampa de la Sierra de Guadarrama y el valle del río Jarama. Predominan las formas alomadas que configuran el interfluvio entre los ríos Jarama y Guadalix, con pendientes generalmente suaves y moderadas, mientras que las zonas más llanas se localizan en los fondos de valle. Las pendientes más acusadas se concentran en los escarpes asociados al valle del Jarama y a las transiciones con el piedemonte serrano. Las cotas oscilan entre los 890 m en el noroeste, en el límite con El Vellón, y los 613 m en el sureste, situándose el núcleo urbano en torno a los 819 m sobre el nivel del mar.

El único núcleo de población del municipio es el casco urbano de El Molar que se localiza en el extremo noroeste del término, aunque existen urbanizaciones como Vistasierra y Peña de la Pala, situadas al oeste de la antigua A-1, que han quedado integradas en la estructura municipal.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

Cabe señalar, que la urbanización Vistasierra, aparece incluida en el Catálogo de urbanizaciones ilegales de la Comunidad de Madrid bajo la clave 086/01, habiéndose aprobado definitivamente la modificación de delimitación de suelo urbano del municipio en el ámbito territorial de dicha urbanización, en sesión de 27 de enero de 1987 (BOCM 14/02/1987).

El municipio se encuentra íntegramente en la cuenca hidrográfica del río Jarama, siendo los cauces principales el propio Jarama y el Guadalix, que discurren principalmente fuera de los límites del municipio. Además, según se detalla en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, se han identificado los siguientes cauces de dominio público: arroyo de Las Parras, de la Hocecilla, Morenillo, La Pedriza, de la Fuente del Toro, de la Fuente de la Cerca, de la Calera, del Patatero, del Caño, de la Dehesilla, de Valdearenas, Casilla, Vargas, Vallejos, de Valdetocón, del Mulo, Monteviejo, Valdecaleras, Valdeñigo, de los Cañitos, Segoviela y del Arenal. Todos ellos con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Cuentan con estudio específico de dominio público hidráulico los ríos Jarama y Guadalix.

El área asienta sobre la masa de agua subterránea “Aluvial del Jarama: Guadalajara-Madrid” y la de “Madrid:Manzanares-Jarama”, la cual se encuentra en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo, según el Apéndice 15 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo del tercer ciclo (2023 – 2027), tal y como se recoge en el informe de la Confederación.

En lo referente a zonas protegidas recogidas oficialmente en dicho Plan Hidrológico, el ámbito de actuación se encuentra dentro del área de captación de la zona sensible “ES030ZSENESCM844 - Embalse del Rey” y en las zonas de abastecimiento identificadas con los códigos. ES030ZCCM0000004467 y ES030ZCCM0000004459.

Tal y como se recoge en el Documento Inicial Estratégico, la vegetación dominante es de tipo mediterráneo, siendo la presencia de retamar la más extensa del término municipal, vegetación de ribera con matorral o herbácea en las márgenes de los arroyos que discurren por el municipio. El otro uso que domina el término municipal es el agrícola, predominando cultivos herbáceos de secano. Además, se localizan comunidades vegetales de encinar, plantaciones forestales de pinares, y pequeñas plantaciones de conífera y choperas, entre otros.

En el municipio de El Molar no se localiza ninguno de los Espacios Naturales Protegidos por la Comunidad de Madrid, siendo el más próximo el Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares situado a unos 900 m del límite suroeste del término.

En cuanto a los espacios protegidos Red Natura 2000, en las márgenes del río Jarama, localizado en el extremo oriental del término de El Molar, se encuentra la Zona de Especial Conservación de las “Cuencas del río Jarama y Henares”, cuya declaración y Plan de Gestión fue aprobado mediante Decreto 172/2011, de 3 de noviembre. Por su parte, en las márgenes del río Guadalix, al suroeste del municipio, también se localiza la Zona de Especial Conservación de la “Cuenca del río Guadalix” declarado y aprobado su plan de gestión por Decreto 106/2014, de 3 de septiembre.

Tal y como se recoge en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, dentro del ámbito de la ZEC “Cuencas del río Jarama y Henares”, se encuentran los siguientes hábitats de interés comunitario incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE:

- 3150, Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition
- 3250, Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glauciem flavum
- 5330, Matorrales termomediterráneos y preestépicos
- 6420, Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
- 92A0, Bosques de galería de Salix alba y Populus alba
- 92D0, Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

Dentro del ámbito de la ZEC "Cuenca del río Guadalix", no se encuentran Hábitats de Interés Comunitario incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE.

Asimismo, se recogen en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, los siguientes hábitats de interés comunitario (HIC), incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE, fuera de Red Natura 2000. Los marcados con * corresponde con HIC prioritarios:

- 4090, Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
- 5210, Matorrales arborescentes de Juniperus spp.
- 5330, Matorrales termomediterráneos y preestépicos
- 6220*, Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea
- 6420, Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
- 92A0, Bosques de galería de Salix alba y Populus alba
- 9340, Bosques de Quercus Ilex y Quercus rotundifolia

Considerando la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, el término municipal de El Molar presenta en su superficie montes preservados por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal, que se localizan principalmente en pequeñas áreas al oeste y una zona al sur del municipio. Al este del término se localiza el Monte de Utilidad Pública denominado como Riberas del Jarama. Asimismo, en el municipio se encuentran superficies que tienen la condición de monte o terreno forestal según la legislación forestal. (artículo 3 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid y artículo 5 de la Ley 43/2003 de Montes).

Se detalla en el Documento Inicial Estratégico que, en general, la antropización del municipio ha condicionado la estructura y diversidad de las comunidades faunísticas existentes, destacando la ornitofauna, apareciendo especies como la avutarda, sisón o alcaraván en el ecosistema de barbechos y secanos. En las zonas de encinar sobre arenas aparece especies como el carbonero común, rabilargo, el pito real, la abubilla y la urraca, así como reptiles como el lagarto ocelado o culebra bastarda y mamíferos como el conejo y lirón, entre otros. En los ecosistemas de cauces de sotos y riberas y zonas palustres es el hábitat idóneo de una alta diversidad faunística con peces, anfibios y ornitofauna, conformando una zona de refugio y de abrevadero, así como de corredor ecológico para numerosas especies. En las zonas más urbanas aparecen especies más adaptadas a la presencia humana como gorriones, avión común, golondrina, así como mamíferos unidos a la actividad humana como el ratón y la rata parda.

En este sentido, se recoge en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, que el municipio se sitúa en la cuña formada por los ríos Guadalix y Jarama en zonas de transición entre llanura y montaña, combinando cerros con zonas de llanura. Por ello, es una zona de uso habitual (campeo, descanso, alimentación, dormideros, nidificación, refugio, migración) de numerosas especies de fauna, especialmente aves rapaces, algunas de las cuales se encuentran catalogadas con máximo grado de protección, como el águila imperial, el buitre negro o el milano real, así como para otros grupos faunísticos como los anfibios y mamíferos silvestres.

Asimismo, el ámbito se encuentra vinculado a corredores ecológicos identificados como aptos para garantizar la conectividad ecológica y la funcionalidad de las áreas protegidas y la Red Natura 2000. Tal y como se recoge en el informe de Biodiversidad y Gestión Forestal, discurren por el municipio, al sur, el *"Corredor Principal del Henares"*, que conecta las ZEC de las cuencas de los ríos Manzanares, Guadalix, Jarama y Henares con las rañas de Matarrubia,Villaseca y Casa de Uceda y las laderas yesosas de Tendilla (Guadalajara). Por su parte, hacia la mitad sur del municipio, discurre el *"Corredor Secundario de Las Cabezas".*

En cuanto al paisaje, se identifican en el Documento Inicial Estratégico, cinco unidades de paisaje: "Campiña", "Cuesta calcárea", "Rampa", "Urbano" y "Vega del Jarama". De las unidades de paisaje

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

consideradas, destacan las vegas del Jarama, con una valoración paisajística alta, justificada por su singularidad natural.

De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico, por el municipio discurren las siguientes Vías Pecuarias: “Colada del Camino de Velázquez”, “Huelga de Perillán”, “Colada del Cerro Castilla” o “Cañada de Segoviela”, “Colada de la Huelga del Taral”, “Portillo de Lengo”, “Cañada de los Rileros” o “Rascambre”, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid. Consultado el visor de Medio Ambiente, se localiza también parcialmente en el municipio el “Descansadero-Abrevadero del Ardal”.

En cuanto a la capacidad agrológica del municipio, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid elaborado en 2004 a instancia de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en El Molar están presentes las clases agrológicas 2, 3, 5, 6 y 7. De acuerdo con la capacidad agrológica, en la Comunidad de Madrid deben preservarse para la actividad agraria las tierras de clase agrológica 2 y las de subclase agrológica 3e, que en el municipio solo se localizan en pequeñas áreas en los márgenes del río Jarama.

En cuanto a la geología y geomorfología, los materiales que se localizan en el municipio se agrupan principalmente en dos grupos muy diferenciados, rocas ígneas y metamórficas y sedimentos de varias épocas. Se localiza en el municipio, un elemento catalogado como Lugar de Interés Geológico (LIG) correspondiente a una falla de El Molar (TM013), con un valor científico no muy elevado, pero al haber quedado expuesta por la ampliación de la N-I, se convirtió en un lugar de interés.

Existen en el municipio diversos bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, los cuales quedan protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural. De entre ellos destacan la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora y la Atalaya de El Molar, como bienes de interés cultural (BIC), y la Ermita de San Isidro y el Sifón del Morenillo, como bienes de interés patrimonial (BIP). Además se incluyen numerosos yacimientos arqueológicos o paleontológicos documentados, así como otros bienes de patrimonio histórico sujetos al régimen de protección general del Catálogo de Bienes y espacios protegidos.

Respecto a las infraestructuras viarias, el municipio queda caracterizado por la presencia de las siguientes carreteras:

- Autovía A-1: perteneciente a la red de Carreteras del Estado en Madrid, atravesando dicha carretera el municipio de norte a sur. Es el principal punto de acceso al núcleo urbano
- Variante A-1a: se refiere al tramo que atraviesa el núcleo urbano de El Molar, que coincide con el antiguo trazado de la A-1, antes de que se realizase la variante que circunvala por el este el núcleo. Se indica en el apartado 1.1.2 de la Memoria Informativa que actualmente se sigue considerando una vía rápida, sin embargo el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible ha aprobado el expediente para el acondicionamiento urbano y construcción de un bulevar central y reordenación de accesos. Una vez la obra se encuentre ejecutada, está previsto ceder el tramo a los ayuntamientos de El Molar y Pedrezuela. A fecha de elaboración de este Documento de Alcance, en la web del Ministerio se indica que las obras han comenzado en junio de 2025 y se están realizando demoliciones de la estructura del enlace de acceso a Pedrezuela.
- Carretera M-129: carretera de la Red Local de la Comunidad de Madrid que conecta El Molar a la N-320 (Torrelaguna) cruzando el municipio en la zona norte del mismo y enlazando directamente en la A-1 para conectar con El Vellón.

El municipio queda influenciado por su proximidad a la infraestructuras del aeropuerto de Madrid-Barajas-Adolfo Suárez, que se encuentra a escasos 20 minutos. Además, el propio municipio cuenta con dos nodos aéreos, el helipuerto Eventual de El Molar, ubicado en el complejo sanitario de El Molar

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

al norte del núcleo, así como en el suroeste, colindante a San Agustín de Guadalix, el Aeródromo de Loring, uno de los campos de ultraligeros más antiguos de España (1985).

Revisado la herramienta web de la Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR) del Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, se destaca que todo el municipio se localizada en la servidumbre aeronáutica del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Asimismo, el término municipal de El Molar queda afectado por las servidumbres acústicas del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, conforme la Orden FOM/231/2011, de 13 de enero, por la que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas. La huella de afecciones acústicas incluye la envolvente de tres escenarios analizados (actual, intermedio y máxima capacidad), en los periodos día y tarde y noche (Ld y Le 60dB; Ln 50dB), incluyéndose unas pequeñas zonas al sur y este del municipio clasificadas como suelo no urbanizable de protección dentro de dicha huella.

En este sentido, cabe resaltar que el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, cuenta con terminales de monitoreado de ruido (TMR), ubicados en aquellos puntos más expuestos al ruido aeronáutico, próximos a las rutas aéreas. En las cercanías del municipio se encuentra el TMR-18: El Molar y el TMR-21: Urbanización Santo Domingo Norte.

El municipio se abastece de agua potable con recursos del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II desde la ETAP de Torrelaguna. La red de abastecimiento discurre por el este del municipio y paralelo a la carretera estatal A-1 hasta llegar a los depósitos de el Molar.

La gestión del saneamiento se realiza también por el Canal de Isabel II. En este sentido, la cuenca vertiente norte del municipio de El Molar, depura sus aguas en la EDAR de El Vellón, El Molar y Pedrezuela, situada en el término municipal de El Vellón, al norte del casco urbano moraleño. Las aguas residuales provenientes de la zona situada en la cuenca vertiente sur de El Molar, son conducidas a la EDAR El Molar Sur, ubicada en el mismo término municipal.

El término municipal se encuentra atravesado por dos líneas eléctricas de alta tensión propiedad de Red Eléctrica, una de noreste a norte y otra de sureste a norte. Las líneas eléctricas de media y baja tensión que abastecen el núcleo urbano, son gestionadas por la compañía Iberdrola.

Por su parte, de acuerdo con la memoria informativa, al este de núcleo urbano de El Molar, discurre la línea del gasoducto “eje Haro-Burgos-Madrid”, de la compañía Enagás, que no llega a dar servicio al municipio.

Se indica también en la memoria informativa que el municipio cuenta con las siguientes instalaciones de gestión de residuos: el centro de tratamiento integrado RCD de El Molar, la estación de transferencia de residuos de El Molar y el punto limpio municipal.

De los riesgos naturales identificados en el municipio, analizados en el Documento Inicial Estratégico, se pueden destacar los siguientes:

- Riesgo de inundación: especialmente en las áreas próximas al cauce del río Jarama y en menor medida en el cauce del río Guadalix. Dentro del catálogo de puntos conflictivos del INUNCAM se presenta un punto localizado en el río Jarama dentro del municipio y se incluye también en este estudio una zona con peligrosidad alta de riesgo geológico asociado a inundaciones.
- Riesgos meteorológicos: destacan los posibles episodios de “olas de calor”, periodos de sequía o de lluvias intensas. Por otro lado, el *Plan Especial de Protección Civil ante inclemencias invernales para la Comunidad de Madrid*, analiza los fenómenos invernales, de los que los más destacables en el municipio del Molar serían, el riesgo muy alto frente a temperaturas mínimas y riesgo moderado en caso de nevadas.
- Riesgo de incendios forestales: según el *Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA)*, prácticamente toda la extensión del

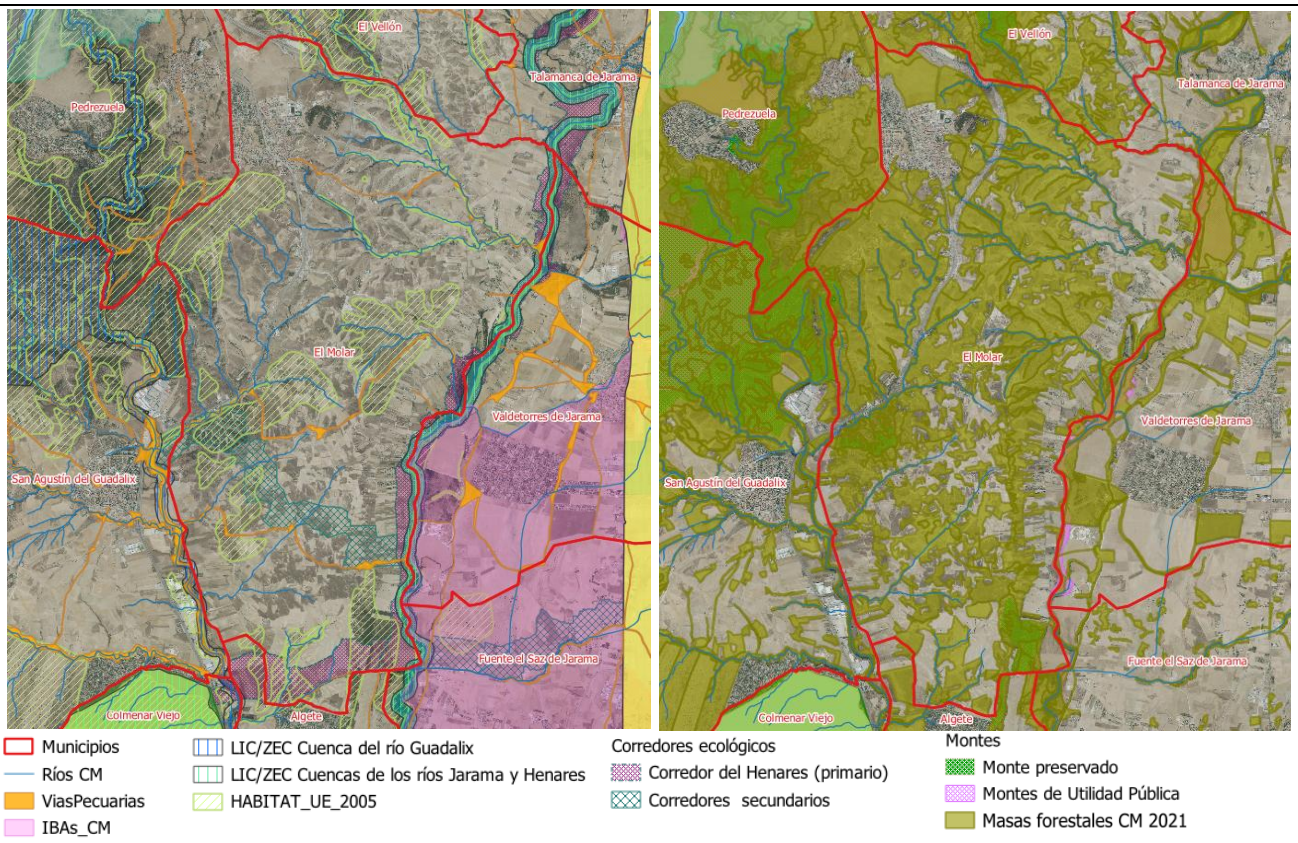
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

término municipal está considerada como área de nivel de defensa IV, de baja peligrosidad e importancia de protección, con excepción de la zona oeste del término en que el nivel de defensa es III, con baja peligrosidad pero de alta importancia de protección.

En cuanto a los riesgos tecnológicos en el municipio, se pueden destacar los siguientes:

- Riesgos asociados al transporte de mercancías peligrosas, debido a que discurre por el municipio la A1, una de las infraestructuras viarias incluida dentro de la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas (RIMP).
- Riesgos asociados a grandes presas: el municipio presenta riesgo de rotura de la presa del embalse de Pedrezuela, sobre el río Guadalix, y la presa del embalse de El Atazar, sobre el río Jarama, que se localizan aguas arriba del término municipal.

En las siguientes imágenes de elaboración propia, se sintetizan las principales afecciones ambientales del municipio:



Principales afecciones ambientales El Molar. Fuente: Elaboración propia

2.4 Planeamiento vigente

El Planeamiento General vigente en el municipio de El Molar son las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal y Catálogo de Bienes a proteger de 2002, aprobada definitivamente su revisión por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 1 de agosto de 2002 y con publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 190 de 12 de agosto de 2002 (en adelante NNSS-02).

En dicho acuerdo quedó aplazada la aprobación definitiva de ciertos ámbitos, a fin de subsanar las deficiencias señaladas en los informes del Canal de Isabel II y de las entonces denominadas Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Dirección General de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865 5

Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. Los citados ámbitos son:

- Suelo Urbano: parcela destinada a equipamiento de bienestar social, situada al norte del núcleo.
- Suelo Apto para Urbanizar, SAUs 4,5,11,12,13,21 y 22.

Dichos ámbitos (a falta del SAU 21 y 22) fueron aprobados definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 6 de marzo de 2003 (BOCM 24/03/2003). Posteriormente, se aprobó definitivamente el SAU 21 por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 14 de julio de 2005 (BOCM 26/08/2005). En cuanto al SAU 22, a fecha de elaboración de este documento, no consta aprobación definitiva.

Clasificación del suelo:

Las NNSS-02 dividían el término municipal en las siguientes clases de suelo:

Suelo urbano

Según se describe en la Memoria de las NNSS-02, se clasifica como suelo urbano a los terrenos que cumplen con las condiciones establecidas en la legislación vigente durante su tramitación, diferenciándose cinco zonas fundamentales. Al este de la N-I se localiza la zona del núcleo original del municipio, compuesto por el casco antiguo y las zonas de ensanche hacia el este y otra zona al noreste del mismo, clasificada como suelo urbano de uso industrial. Al oeste de la N-I se definen tres zonas residenciales: la urbanización Vistasierra, al noreste del municipio, lindando ya con los términos de Pedrezuela y El Vellón, la zona de Las Arcas, siendo una urbanización surgida de la expansión del núcleo hacia el oeste, al “otro lado” de la carretera nacional y la tercera zona sería la denominada Residencial Castilla, siendo un grupo de edificaciones de tipología abierta, de reducida extensión ubicado sobre la Loma de Las Cancheras.

Las NNSS-02 definen dos Áreas de Planeamiento Incorporado (API-UE7 y API-UA4) y delimitan 14 unidades de ejecución para completar su estructura urbana.

Suelo apto para urbanizar

Las NNSS-02 clasifican suelo apto para urbanizar según las proyecciones del desarrollo previsible para un horizonte de 20 años.

Se delimita el suelo en 24 sectores, 2 de ellos de uso industrial y el resto residencial, y se incorpora el SAU en régimen transitorio “Peña de la Pala”, proveniente del planeamiento anterior.

La mayoría de estos sectores se localizan en torno al suelo urbano, a excepción del SAU-20, de uso industrial, situado al sur del núcleo al este de la A-1, el SAU-21, de uso residencial al sur del término municipal en el límite con el municipio de Algete, y el SAU-22, de uso residencial en el límite con el municipio de San Agustín de Guadalix, ámbito con aprobación definitiva aplazada.

Suelo no urbanizable

Las NNSS-02 clasifican el suelo no urbanizable, considerando la necesidad o no de protección del suelo a partir del estudio del medio físico realizado y de la aplicación directa de la legislación sectorial en materia de cauces, caminos y veredas y medio ambiente vigentes durante su tramitación.

Se distinguen las siguientes categorías:

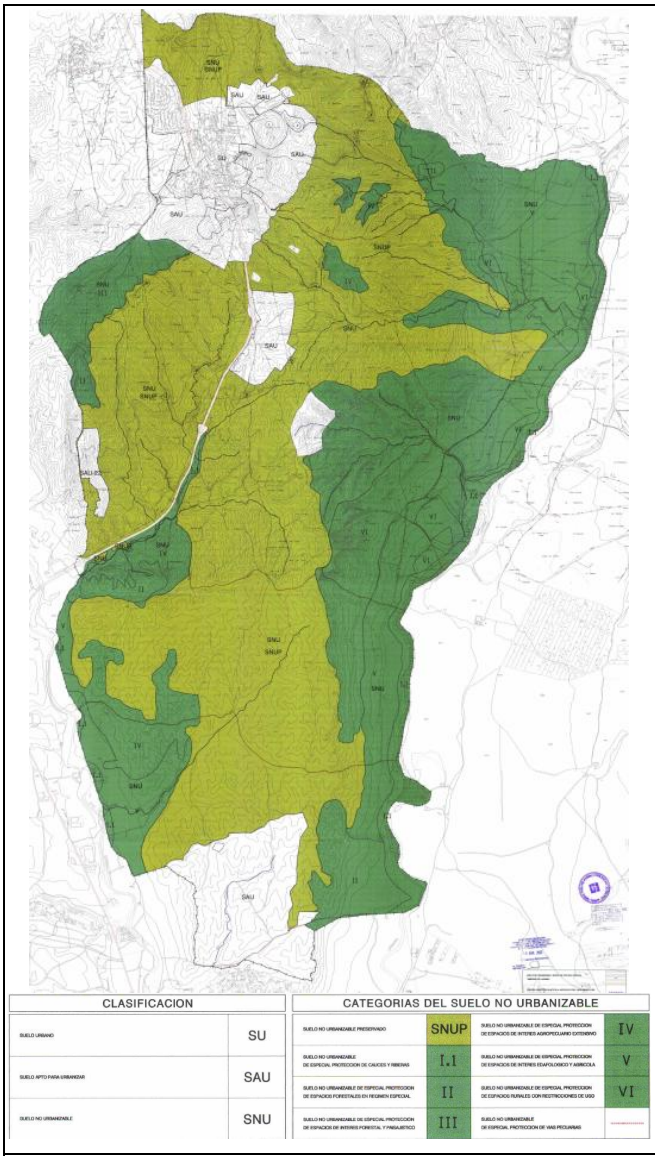
- Suelo no urbanizable preservado.
- Suelo no urbanizable Protegido Clase I. Protección de Cauces y Riberas y Vías Pecuarias.
- Suelo no urbanizable Protegido Clase II. Espacios Forestales en Régimen Especial.
- Suelo no urbanizable Protegido Clase III. Espacios de Interés Forestal y Paisajístico.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

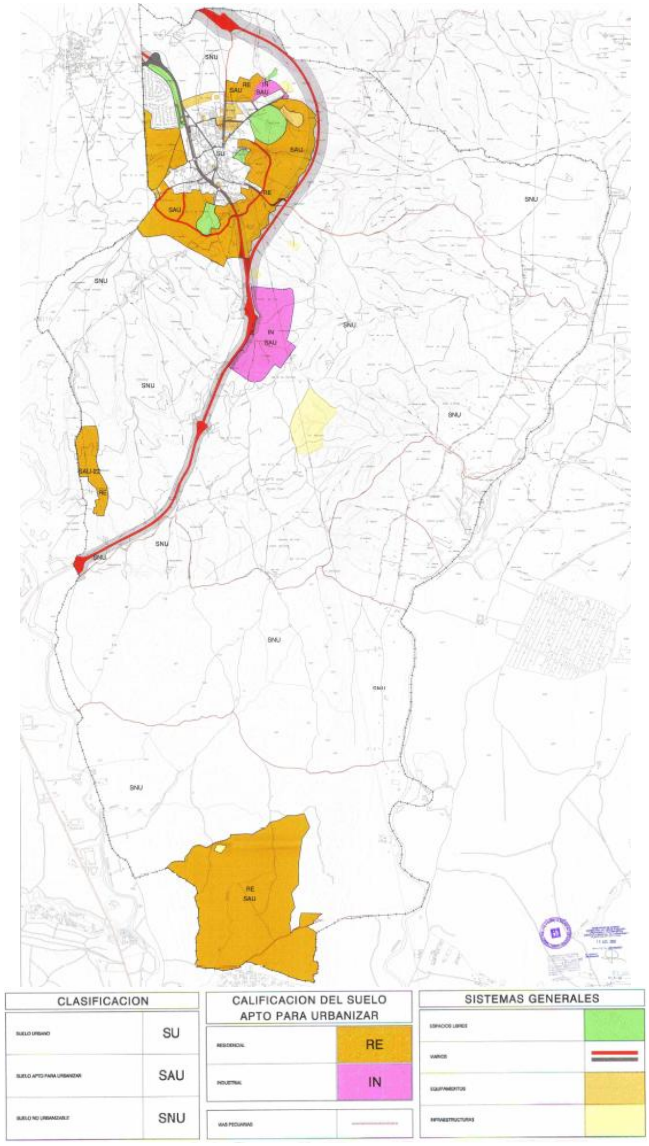
- Suelo no urbanizable Protegido Clase IV. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo.
- Suelo no urbanizable Protegido Clase V. Espacios de Interés Edafológico y Agrícola.
- Suelo no urbanizable Protegido Clase VI. Espacios rurales con restricciones de uso.

Asimismo, las NNSS-02 establece como elementos determinantes del desarrollo urbano, el sistema general de espacios libres, viarios, equipamientos e infraestructuras.

En las siguientes imágenes, puede observarse la clasificación del suelo propuesta por las NNSS-02:



Plano nº1: Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del suelo no urbanizable. NNSS-02



Plano nº2: Clasificación del suelo y regulación usos globales suelo apto para urbanizar. NNSS-02

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865 5

El siguiente cuadro, elaborado a partir de los datos que figuran en el acuerdo de aprobación de las NNSS-02, resume las superficies que se destinan a cada una de las clases de suelo:

CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	PLANEAMIENTO VIGENTE NNSS-02			
		SUPERFICIE	SUPERFICIE	%	Nº VIVIENDAS
SUELO URBANO	DIRECTO	122,83 Has.	141,72 Has.	2,82%	3.521
	En API y UE	18,89 Has.			
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	411,41 Has.	472,64 Has.	9,40%	8.023
	INDUSTRIAL	61,22 Has.			
SUELO NO URBANIZABLE			4.415,64 Has	87,79%	-
TOTAL			**5.030,00 Has**		**11.544**

Elaboración propia a partir de datos según acuerdo 1 agosto 2002, publicado en BOCM 12 de agosto de 2022

Modificaciones del planeamiento vigente

De acuerdo con el apartado 7.1 o 3.2 de la memoria de información del Documento de Avance, y la información que figura en la Base de Datos de la Dirección General de Urbanismo (GDUR), las NNSS-02 han sido objeto de las siguientes Modificaciones Puntuales:

- Modificación puntual nº1: para la modificación de la Ficha del elemento catalogado Nº005 del catálogo de Bienes Protegidos, aprobada definitivamente el 25 de abril de 2006 (BOCM 31/05/2006), consistente en el cambio de nivel de protección establecido en el Catálogo de Bienes Protegidos del edificio número 5 de la calle La Fuente, número 12, que pasa de nivel A-1 a nivel Ambiental A-4.
- Modificación puntual nº 2: aprobada definitivamente el 7 de marzo de 2008 (BOCM 02/04/2008), relativa a la particularización de las participaciones entre los sectores que tienen asignado suelo del Sistema General de Espacios Libres EG-2.
- Modificación Puntual 1/06: aprobada definitivamente el 22 de mayo de 2008 (BOCM 17/06/2008) relativa a la reordenación del Área Dotacional Norte. La modificación tiene como objeto principal la redistribución de las superficies destinadas a equipamientos y espacios libres situados en el Norte del núcleo urbano, para que la instalación de los usos previstos resulte más eficaz.
- Modificación Puntual 2/07: aprobada definitivamente el 28 de abril de 2009 (BOCM 03/06/2009) para localizar gráficamente las superficies de suelo del Sistema General, denominado QG-01, que las NNSS atribuyen a los Sectores de Suelos Aptos para Urbanizar números 6,7,8 y 9 y su ampliación de uso pasando de equipamiento deportivo a equipamiento municipal general.
- Modificación Puntual 01/09: aprobada definitivamente el 14 de octubre de 2010 (BOCM 04/11/2010) relativa a la ampliación de la zona dotacional docente de la zona Norte, consistente en el cambio de clasificación a suelo urbano y su calificación como equipamiento educativo concertado de la finca registral número 11.021.
- Modificación Puntual 01/10: aprobada definitivamente el 1 de diciembre de 2010 (BOCM 27/12/2010) en la zona dotacional de la peña “La Pala”, para el cambio de calificación de las parcelas dotacionales E y C del Plan Parcial P4 “Peña de la Pala” a una parcela dotacional sin uso específico, así como agruparlas para conseguir una parcela dotacional con mejores posibilidades de desarrollo.
- Modificación Puntual nº 3: aprobada definitivamente el 13 de octubre de 2011 (BOCM 04/11/2011) en la zona de aplicación de la Norma Zonal 5, Bodegas, para recoger la totalidad de los caños existentes, con objeto de ajustar las alineaciones de dicha norma Zonal, posibilitando la realización de nuevas construcciones vinculadas a los caños, y se pretende regularizar la situación real de los caños existentes en la zona.
- Modificación Puntual 02/11: aprobada definitivamente el 20 de noviembre de 2012 (BOCM 17/12/2012) para la regulación del uso de los talleres de automóvil, reubicando dicho uso

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

complementario como uso Industrial en lugar del uso donde se encontraba en las NNSS como uso garaje-aparcamiento.

- Modificación Puntual 03/11: aprobada definitivamente el 25 de abril de 2013 (BOCM 16/05/2013) para la precisión de las cargas de los costes de retranqueo de la línea de alta tensión (Mudarra-San Sebastián de los Reyes). Consistiendo la modificación en establecer su reparto y modificar las fichas de los distintos Sectores y Unidades de Ejecución afectados por el tendido eléctrico (SAU 5, SAU 6, SAU 10, SAU 11, SAU 19, SAU 20, SAU 24 y UE-12, UE-13).
- Modificación Puntual 04/11: aprobada definitivamente el 25 de abril de 2013 (BOCM 16/05/2013) para la corrección de errores materiales en la ficha del SAU-20, con el objetivo de subsanar el aprovechamiento lucrativo máximo y aprovechamiento tipo del sector con los suelos de sistemas generales adscritos indicados en la ficha del sector industrial.

Mención especial al Sector SAU-21

El Sector SAU-21, fue objeto de un aplazamiento inicial de su aprobación definitiva en el marco de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Molar de 2002. Posteriormente, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de julio de 2005, se aprobó definitivamente la revisión de dichas NNSS-02 en el ámbito clasificado como suelo apto para urbanizar SAU-21. La aprobación quedó condicionada al cumplimiento, por parte del planeamiento de desarrollo del sector, de las determinaciones establecidas en diversos informes sectoriales, entre ellos los emitidos por la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

El Ayuntamiento de El Molar aprobó inicialmente el Plan Parcial mediante acuerdo de 24 de enero de 2006. Con fecha 11 de mayo de 2009 la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe en el que se concluía que: *el Plan Parcial presentado supone efectivamente el marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental como la nueva EDAR prevista por el Canal de Isabel II y las conexiones exteriores del ámbito, el Plan Parcial debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril*. (SEA 112/06).

No obstante, tal y como se detalla en el apartado 4.3.2.5.2.3 de la memoria de ordenación, la tramitación y desarrollo del sector quedaron en suspenso como consecuencia de la interposición de un recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Molar en el ámbito del SAU-21. En este contexto, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictó sentencia en 2009, por la que se anulaba dicho acuerdo de aprobación definitiva. Posteriormente, la referida sentencia fue revocada por el Tribunal Supremo, que estimó el recurso de casación mediante sentencia de 2013, restableciendo la validez del acuerdo impugnado.

El Plan Parcial, fue nuevamente aprobado inicialmente mediante Decreto de la Concejalía de Urbanismo de 10 de febrero de 2015 (BOCM n.º 59, 11/03/2015). En el marco de su tramitación ambiental, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió con fecha 1 de abril de 2016 el Informe Ambiental Estratégico y el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, determinando la necesidad de someter el instrumento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria (SIA 15/057). Sin embargo, la tramitación del expediente no llegó a culminarse, quedando paralizada durante varios años sin completarse los procedimientos urbanístico y ambiental correspondientes.

Con el fin de reactivar el desarrollo del sector y adaptar sus determinaciones a la normativa y condicionantes actualmente vigentes, el Ayuntamiento de El Molar ha iniciado en 2025 ante esta Dirección General el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan Parcial, actualizándose para ello la propuesta de ordenación del Sector SAU-21 (SIA 25/012). De forma paralela, se tramita el Plan Especial de la Red Pública de Infraestructuras de Acceso al Sector SAU-21 (SIA 25/053), cuyo objeto es planificar la conexión viaria del ámbito con la autovía A-1. Ambos instrumentos cuentan con Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitido por esta Dirección General con fechas 28 de octubre de 2025 y 11 de noviembre de 2025 respectivamente, en

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

los que se incluyen una serie de consideraciones ambientales a tener en cuenta en las siguientes fases de tramitación.

Grado de desarrollo del planeamiento vigente

En cuanto al grado de desarrollo, se analiza en el apartado 3.2 de la memoria de Información del Avance, las modificaciones y Planes Especiales, así como unidades de ejecución y planeamiento de desarrollo, tramitadas durante el periodo de vigencia de las NNSS-02, que han derivado en un cambio de clasificación, categoría y calificación del suelo.

Respecto de las 14 unidades de ejecución (UEs) delimitadas por las NNSS-02, se indica en el apartado 3.2.3 de la memoria, y se verifica en el Plano PI 4.1, que se han desarrollado 4 de ellas, de uso global residencial (UE-1, UE-3, UE-8 y UE-13). Quedan pendientes de desarrollo 9 UEs de uso residencial y la UE-15 de uso industrial.

Respecto a los dos Ámbitos de Planeamiento incorporado en las NNSS-02, se ha desarrollado el correspondiente al API-UA-4, de uso global residencial, quedando pendiente de desarrollo el API-UE-7 también de uso residencial.

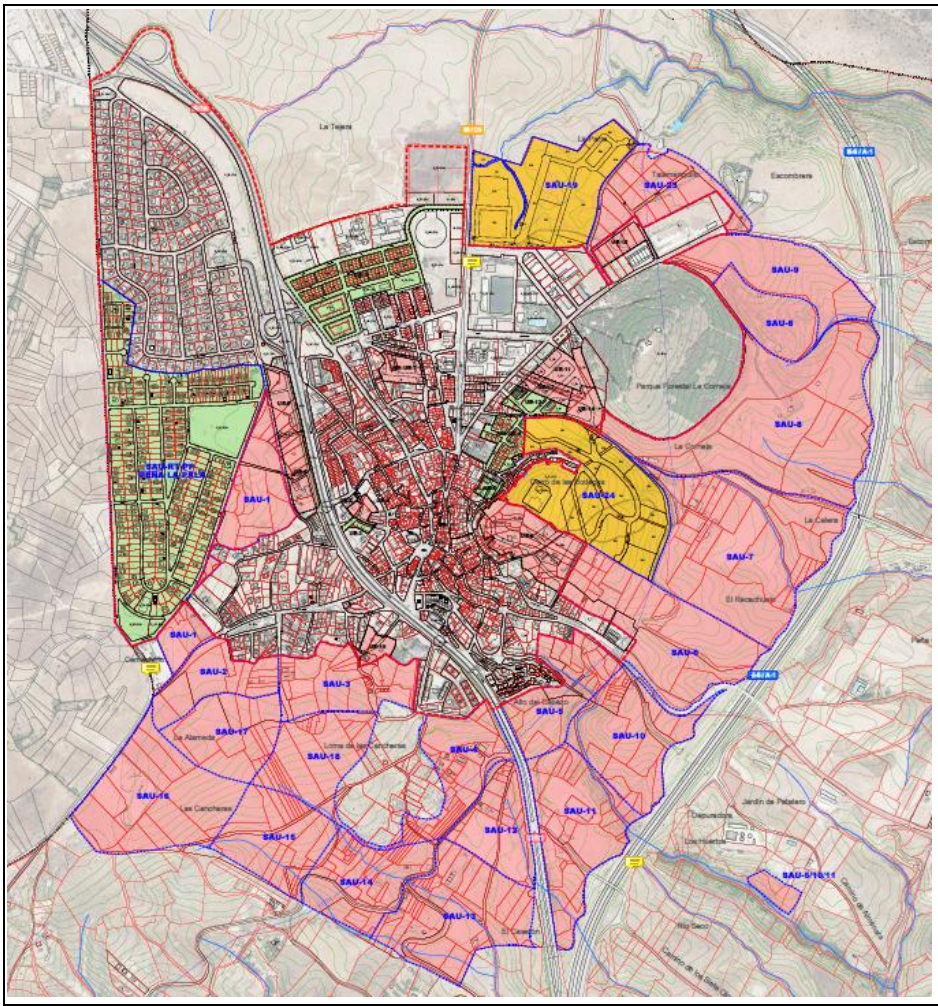
En cuanto a los desarrollos en suelos aptos para urbanizar (SAU), se ha ejecutado y recepcionado por el ayuntamiento el SAU en régimen transitorio con planeamiento incorporado “Peña de la Pala”, teniendo actualmente consideración de suelo urbano consolidado.

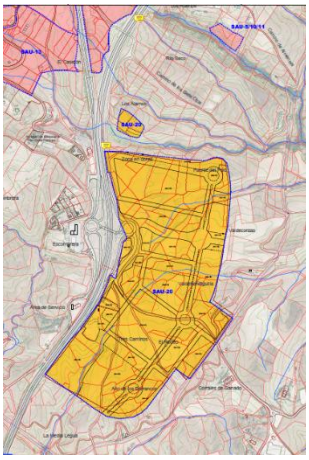
Del resto de los 24 SAUs establecidos en las NNSS-02, se han aprobado los planeamientos de desarrollo del SAU 19 y SAU 24, de uso global residencial y del SAU 20, de uso global industrial, aunque actualmente no se ha iniciado su ejecución.

El Sector SAU-21, según se indica en la documentación, y tal y como se ha indicado anteriormente, en 2025 se ha reiniciado su tramitación, mediante el procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.

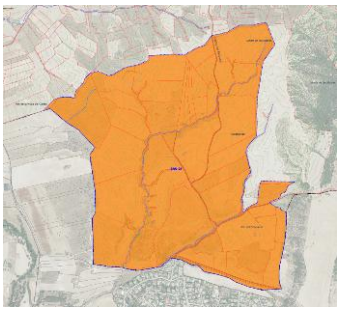
En la siguiente imagen, extraída de los planos PI-4.1, PI-4.2 y PI-4.3 del Avance, puede observarse el grado de desarrollo de las NNSS-02.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655





Detalle SAU-20



Detalle SAU-21

GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

- Ejecutado
- No ejecutado
- Planeamiento aprobado definitivamente no desarrollado
- Planeamiento en tramitación

LEYENDA

- Límite Término Municipal de El Molar
- Límite Suelo Urbano
- Delimitación Suelo Urbano No Consolidado
- Delimitacion Suelo Urbanizable

Grado de desarrollo del planeamiento vigente. Fuente: PI 4.1, 4.2, 4.3

En el apartado 5.2.6 de la Memoria de Información, se indica que el suelo de las NNSS presenta un escaso grado de ejecución y desarrollo, lo que justifica la necesidad de replantear el modelo de crecimiento municipal. Se indica que gran parte de los sectores no se van a desarrollar en el futuro, por lo que es necesario el replanteo de la dimensión y superficie de los mismos con el objeto de reajustar y actualizar a las necesidades previstas según las proyecciones demográficas. En este sentido, las previsiones de crecimiento a medio y largo plazo indican la necesidad de la desclasificación de los suelos urbanizables previstos en las NNSS de 2002 y reajustar los sectores vigentes con el fin de albergar nuevas zonas residenciales y de actividades económicas que amplíen las bases económicas el municipio.

Capacidad residencial remanente

En cuanto a la capacidad residencial remanente, en el apartado 2.2 de la memoria de información, se realiza un análisis pormenorizado de los ámbitos urbanos, incluyendo la identificación de parcelas y solares vacantes susceptibles de ocupación. Si bien el documento no incorpora una conclusión final expresa sobre la capacidad global de parcelas vacantes en el término municipal, a partir de los datos parciales recogidos y los indicados en los cuadros resumen de las variantes analizadas, se estima una

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865 5

capacidad remanente de **237 viviendas** en las parcelas vacantes de uso residencial en suelo urbano. A estos datos hay que añadir la capacidad correspondiente a las Unidades de Ejecución y Área de Planeamiento Incorporado pendientes de desarrollo, cuya estimación asciende a **431 viviendas** en suelo urbano no consolidado. En consecuencia, la capacidad residencial total remanente en **suelo urbano** se calcula en **668 viviendas.**

En cuanto a la capacidad residencial remanente en **suelo apto para urbanizar**, se resume en el apartado 3.2.3 los sectores sin ejecutar, dos de ellos con uso global residencial y con planeamiento aprobado, en los que se calcula un total de **10.170 viviendas** pendientes de desarrollo.

Por tanto, la capacidad residencial remanente en el municipio asciende a **10.838 viviendas**.

El documento presentado no realiza un análisis específico sobre las razones por las que no se han desarrollado los ámbitos pendientes, evidenciando, no obstante, un desajuste entre el modelo de crecimiento previsto y las necesidades reales del municipio. A estos efectos, cabe señalar que dicha capacidad residencial pendiente de desarrollo equivale a más del doble del parque residencial actualmente existente en el municipio, cifrado en **4.404 viviendas** construidas.

Resumen de superficies

De acuerdo con los cuadros de superficies aportados en el Avance, se realiza una comparativa de clasificación y categorización de las NNSS vigentes y del desarrollo ejecutado de dicho planeamiento:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO							
Clasificación de Suelo	Categoria de Suelo	Planeamiento NNSS 2002			Desarrollo NNSS 2002 (Actual)		
		Superficie (m²s)	%	Nº Viviendas	Superficie (m²s)	%	Nº Viviendas
Suelo Urbano	Consolidado	1.417.200	77%	2.366	1.757.447	94%	4.404 *
	No Consolidado	433.378	23%	1.165	118.131	6%	431
TOTAL PARCIAL		1.850.578	3,69%	3.531	1.875.578	3,74%	4.835
Suelo Urbanizable	Sectorizado	4.809.747	95%	8.023	4.811.610	95%	10.170
	No Sectorizado (SNU Común)	278.569	5%	0	278.569	5%	0
TOTAL PARCIAL		5.088.316	100,00%	8.023	5.090.178	10,15%	10.170
Suelo No Urbanizable (NNSS)	Preservado	24.527.752	57%	-	24.500.889	57%	-
	Clase I. Protección de Cauces y Riberas y Vias Pecuarias	949.604	2%	-	949.604	2%	-
	Clase II. Espacios forestales de régimen especial	1.993.437	5%	-	1.993.437	5%	-
	Clase III. Espacios de Interés Forestal Paisajístico	1.185.815	3%	-	1.185.815	3%	-
	Clase IV. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo	3.200.784	7%	-	3.200.784	7%	-
	Clase V. Espacios de Interés Edafológico y Agrícola	6.388.613	15%	-	6.388.613	15%	-
	Clase VI. Espacios Rurales con restricciones de Uso	4.989.340	12%	-	4.989.340	12%	-
TOTAL PARCIAL		43.235.345	86,17%	0	43.208.482	86,12%	0
TOTAL MUNICIPAL		50.174.238	100,00%	11.554	50.174.238	100,00%	15.005 *

* No se ha valorado la capacidad remanente en parcelas vacantes de uso residencial en suelo urbano (estimada en 237 viviendas)

Cabe señalar que el Avance no detalla el criterio considerado para la elaboración del cuadro, dado que las clases y categorías que figuran se corresponden con las que establece la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y no con las de las Normas Subsidiarias de 2002. En este sentido, se observan discrepancias entre los datos señalados en el avance y los publicados en el acuerdo de aprobación definitiva de las NNSS-02, así como entre los datos incorporados en diferentes apartados de la memoria de información (0.7.2 y 3.3). Estos datos deberán revisarse en la siguiente fase de tramitación.

Se entiende que el suelo urbano debería incluir tanto al suelo ya clasificado como tal por el planeamiento vigente como a las unidades de ejecución, áreas de planeamiento incorporado y sectores completamente desarrollados, mientras que el suelo urbanizable debería incluir a los sectores sin desarrollar. Se entiende que el resto del término municipal debería considerarse como suelo no urbanizable.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

2.5 Alternativas de planeamiento

El apartado 3 de la Memoria de Ordenación y el 4 del Documento Inicial Estratégico describen las diferentes alternativas de planeamiento analizadas durante el proceso de elaboración del Avance del Plan General:

Alternativa 0: Planeamiento vigente (NNSS-02)

La alternativa cero supondría mantener el planeamiento vigente que corresponde a las NNSS de 2002, junto con las Modificaciones Puntuales y Planeamiento de Desarrollo aprobados desde entonces.

Estas normas dividen el suelo en las diversas clasificaciones y categorizaciones como se ha analizado en el apartado 2.4.

Según se indica en la Memoria de Ordenación, esta alternativa contempla 431 nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado y 9.014 nuevas viviendas en suelo urbanizable, lo que supone un total de **9.445 nuevas viviendas** pendientes de desarrollo. No se han considerado en esta alternativa, las viviendas susceptibles de desarrollarse en solares vacantes de suelo urbano.

No obstante, tal y como se ha señalado anteriormente, la capacidad residencial remanente en suelo apto para urbanizar asciende a **10.170 viviendas**, por lo que se aprecia una discrepancia entre ambas cifras que no queda justificada en la documentación aportada.

Alternativa 1 (seleccionada)

Según se indica en la documentación, esta alternativa desarrolla máximos de capacidad con un modelo de crecimiento compacto y respetuoso con los valores naturales y paisajísticos del término municipal. El crecimiento planteado, propone desarrollarse de forma adyacente al tejido urbano actual, configurándose en forma de arco concéntrico hacia el norte, este y oeste.

En relación con el **suelo urbano**, en términos generales se respetan las delimitaciones definidas por las NNSS, cambiando la categoría de los suelos ya desarrollados y consolidados.

En la categoría de **Suelo Urbano No Consolidado** (SUNC) se aumenta su superficie en base a la desconsolidación de suelos industriales al noreste del núcleo, con objeto de acometer operaciones de reforma y rehabilitación que transformen los suelos industriales en el interior del núcleo a tejidos residenciales. Sumado a esto se desarrollan las áreas de regeneración o renovación del suelo urbano consolidado considerados en el planeamiento vigente, añadiendo algunos espacios intersticiales del tejido urbano actual.

Con respecto a los **Suelos Urbanizables Sectorizados** (SUZS) cabe destacar que se desclasifican suelos respecto de la situación actual, presentando las siguientes características:

- El Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial, se plantea su crecimiento hacia el sur, sureste y norte del núcleo urbano, cerrando su crecimiento al sur hasta el límite con el hábitat de interés comunitario y la variante A-1a, al norte hasta alcanzar el límite aproximado de la línea de cierre del Suelo Urbano existente y al este en base a la topografía.
- El desarrollo de nuevos Suelos Urbanizables Sectorizados de uso industrial del municipio se plantea en proximidad al existente hacia el norte del municipio teniendo en cuenta las afecciones derivadas de la protección de la carretera y del paso de la Línea de Alta Tensión que no puede ser soterrada. Asimismo, se proyecta un sector de uso global industrial al sur del SAU-20 como futura ampliación del mismo.
- Los Suelos Urbanizables Incorporados (SUZPI) provienen de sectores previstos en las NNSS vigentes que han tramitado su Plan Parcial llegando hasta la aprobación definitiva. En concreto son el SAU 19, SAU 24 y SAU 20, siendo los dos primeros de uso residencial y el último de uso industrial.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

- Los Suelos Urbanizables en Tramitación (SUZT) corresponden al SAU-21, que en la actualidad se encuentra aprobado inicialmente.

Los **Suelos Urbanizables No Sectorizados** (SUNS) de esta alternativa se localizan en dos áreas, una al norte del casco urbano y otra en el extremo occidental del término municipal.

En cuanto al **Suelo No Urbanizable**, en esta alternativa se han considerado dos tipos diferenciados de la siguiente forma:

- Los Suelos No Urbanizables de Protección Preservados, aquellos no protegidos por los organismos sectoriales. Dentro de este grupo, los Preservados Paisajísticos que son aquellos terrenos de interés paisajístico que se ubican en las proximidades de la vega del Jarama.
- Los Suelos No Urbanizables de Protección Especial corresponde a aquellos suelos que presentan algún tipo de protección sectorial.

En cuanto a la previsión de nuevas viviendas, la documentación incorpora estimaciones parciales de capacidad residencial correspondientes a los solares vacantes de suelo urbano, las actuaciones en suelo urbano no consolidado, los nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial propuestos y las viviendas correspondientes a los ámbitos de planeamiento incorporado, sin aportar una cuantificación global de la capacidad residencial asociada a esta alternativa (siendo la suma de los datos parciales indicados, 3.087 nuevas viviendas).

No obstante, se observa que no se incorpora la estimación del número de viviendas previstas en el ámbito de suelo urbanizable en tramitación SAU-21, cuya capacidad residencial se estima, de acuerdo con el cuadro resumen de superficies, en 6.530 nuevas viviendas.

Por otra parte, se detectan discrepancias en la capacidad residencial atribuida al suelo urbanizable de planeamiento incorporado, indicándose 467 viviendas en la descripción de las alternativas, mientras que en los cuadros resumen y las tablas de la memoria de ordenación se indican 625 viviendas.

En consecuencia, considerando la capacidad residencial del ámbito SUZTRA-SAU21 y las cifras de capacidad residencial expuestas anteriormente para los restantes ámbitos de desarrollo, el potencial residencial nuevo, asociado a esta alternativa, ascendería a **9.775 nuevas viviendas**.

Alternativa 2:

Esta alternativa es similar a la descrita anteriormente, si bien presenta un carácter más ambicioso. Se diferencia de la anterior por una mayor reserva de suelo destinada al uso residencial en los sectores, así como para el uso industrial, manteniéndose este último en la zona industrial situada al norte del municipio. Asimismo, contempla amplias superficies clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado.

En relación con el **suelo urbano**, el Documento Ambiental señala que esta alternativa mantiene las mismas áreas y características de ocupación que la alternativa 1, tanto en lo que respecta al suelo urbano consolidado como al no consolidado. No obstante, del análisis de la documentación gráfica aportada se han identificado determinadas modificaciones que sí se recogen en la Memoria de Ordenación del documento urbanístico. En concreto, algunos suelos urbanos no consolidados pasan a clasificarse como suelo urbanizable en esta alternativa. Asimismo, se mantiene el polígono industrial existente, sin modificación de su uso global.

Con respecto a los **Suelos Urbanizables Sectorizados** (SUZ) esta alternativa plantea una mayor reserva de este tipo de suelo, con las siguientes características:

- Los Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial, son los planteados en la alternativa 1, incorporando además una zona al norte del núcleo urbano hasta el Barranco de la Tejera y otras al este del núcleo que mantiene algunas áreas de los suelos urbanizables de las NNUU anteriores como el SAU-5 y áreas de los antiguos SAU-6, 7 y 8.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

- El desarrollo de nuevos Suelos Urbanizables Sectorizados de uso industrial del municipio, se plantea en proximidad al existente hacia el norte del municipio contra el límite del dominio público de la autovía A-1. Asimismo, se proyecta un sector de uso global industrial al suroeste del SAU-20, situado en la margen opuesta de la autovía, concebido como futura ampliación del SAU-20 “El Rodeo”.
- Respecto a los Suelos Urbanizables Incorporados (SUZPI) y los Suelos Urbanizables en Tramitación (SUZTRA) son los mismos que en la alternativa 1.

Los **Suelos Urbanizables No Sectorizados** (SUNS) de esta alternativa se concentran principalmente en tres áreas localizadas al norte del casco urbano y dos en el extremo occidental del término. Revisada la cartografía de la alternativa 2, cabe indica que se localiza otra zona de SUNS al sureste del núcleo hasta el límite con la autovía A-1.

En relación con el **Suelo No Urbanizable** (SNU), y de acuerdo con lo indicado en el Documento Inicial estratégico, en esta alternativa se han considerado dos categorías diferenciadas de la siguiente forma:

- Los Suelos No Urbanizables de Protección Preservados correspondiendo a aquellos suelos no protegidos por los organismos sectoriales. En el documento urbanístico, se indica que no se ha considerado la categoría de carácter paisajístico debido a la antropización de la zona de la vega del Jarama.
- Los Suelos No Urbanizables de Protección Especial son los mismos que en la alternativa 1.

A la vista de la información indicada en la memoria de ordenación, se incorporan estimaciones parciales de capacidad residencial correspondientes a los solares vacantes de suelo urbano, las actuaciones en suelo urbano no consolidado, en los sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial propuestos y las viviendas correspondientes a los ámbitos de planeamiento incorporado, sin aportar una cuantificación global de la capacidad residencial asociada a esta alternativa (siendo la suma de los datos parciales indicados, **3.130 nuevas viviendas**).

Cabe señalar que se han detectado numerosas discrepancias entre los datos recogidos en la Memoria de Ordenación y en el Documento Inicial Estratégico (DIE), apareciendo incoherencias en las viviendas propuestas en esta alternativa.

En relación con el suelo urbano no consolidado, el DIE indica que la Alternativa 2 plantea las mismas áreas y características que la Alternativa 1. Sin embargo, la Memoria de Ordenación señala que la superficie de suelo urbano no consolidado es inferior a la contemplada en dicha alternativa, debido a que parte de los suelos clasificados como no consolidados en la alternativa precedente pasan a calificarse como suelo urbanizable en la Alternativa 2. Asimismo, se mantiene un ámbito de uso industrial sin proponer su regeneración a uso urbano, tal y como se contemplaba en la alternativa anterior.

Por otro lado, respecto al suelo urbanizable sectorizado, la Memoria de Ordenación indica un incremento de 239 viviendas en comparación con la Alternativa 1. Dicho incremento no se recoge en el Documento Inicial Estratégico, circunstancia que no resulta coherente, especialmente teniendo en cuenta que en la Alternativa 2 se incorporan nuevos sectores de uso residencial respecto de la alternativa precedente.

Respecto al planeamiento incorporado, y al igual que en la alternativa anterior, mientras que en la descripción se prevén 467 nuevas viviendas, las tablas resumen contemplan 625 viviendas. Asimismo, no se han incorporado las previsiones residenciales correspondientes al ámbito SUZTRA-SAU 21, estimadas, tal y como se ha indicado anteriormente, en 6.530 nuevas viviendas.

En consecuencia, considerando las indicaciones expuestas anteriormente, el potencial residencial asociado a esta alternativa ascendería a **9.818 nuevas viviendas**.

Por ello, deberán revisarse y aclararse dichos datos, a los efectos de determinar adecuadamente la capacidad remanente, y respecto de los sectores en la alternativa 2.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

Resumen de superficies de las alternativas consideradas:

A continuación se muestra un esquema general, de elaboración propia, a partir de los datos del apartado 4.1 del Documento Inicial Estratégico, apartado 3 de la Memoria de Ordenación, y las indicaciones realizadas a las alternativas en este epígrafe, incluyendo superficies y viviendas propuestas, así como la clasificación del suelo:

CLASIF.	CATEG.	ALTERNATIVA 0			ALTERNATIVA 1			ALTERNATIVA 2		
		Has.	Has.	Nº VIV	Has.	Has.	Nº VIV	Has.	Has.	Nº VIV
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	175,74 (3,50%)	187,56 (3,74%)	4.404	167,55 (3,34%)	183,85 (3,66%)	4.404	175,74 (3,50%)	188,21 (3,75%)	4.404
	[viv. solares vacantes]			- *			237			237
	NO CONSOLIDADO	11,81 (0,24%)		431	16,29 (0,32%)		626	12,46 (0,25%)		430
SUELO URBANIZ.	SECTORIZADO nuevos sectores	481,16 (9,59%)	509,02 (10,15%)	9.014****	95,83	533,77 (10,64%)	1.757	104,44	654,40 (13,04%)	1.996 ***
	SECTORIZADO Pl. Incorporado (SUZPI-SAU19,20,24)				75,75		625**	75,75		625**
	SECTORIZADO. En Tramitación (SUZTRA-SAU21)				233,24		6.530	233,24		6.530
	NO SECTORIZADO	27,86 (0,56%)		-	128,94 (2,57%)		-	240,96 (4,80%)		
SUELO NO URB.	PRES.	2.450,09 (80,25%)	4.320,85 (86,12%)	-	3.120,28 (62,19%)	4.299,81 (85,70%)	-	2.995,29 (59,70%)	4.174,82 (83,21%)	-
	PROT.	1.870,76 (5,87%)			1.179,53 (23,51%)			1.179,53 (23,51%)		
TOTAL			**5.017,42**	**13.849**		**5.017,42**	**14.179**		**5.017,42**	**14.222**
NUEVAS VIV. PROPUESTAS				**9.445*****			**9.775**			**9.818**

* valor no especificado en la Alternativa 0

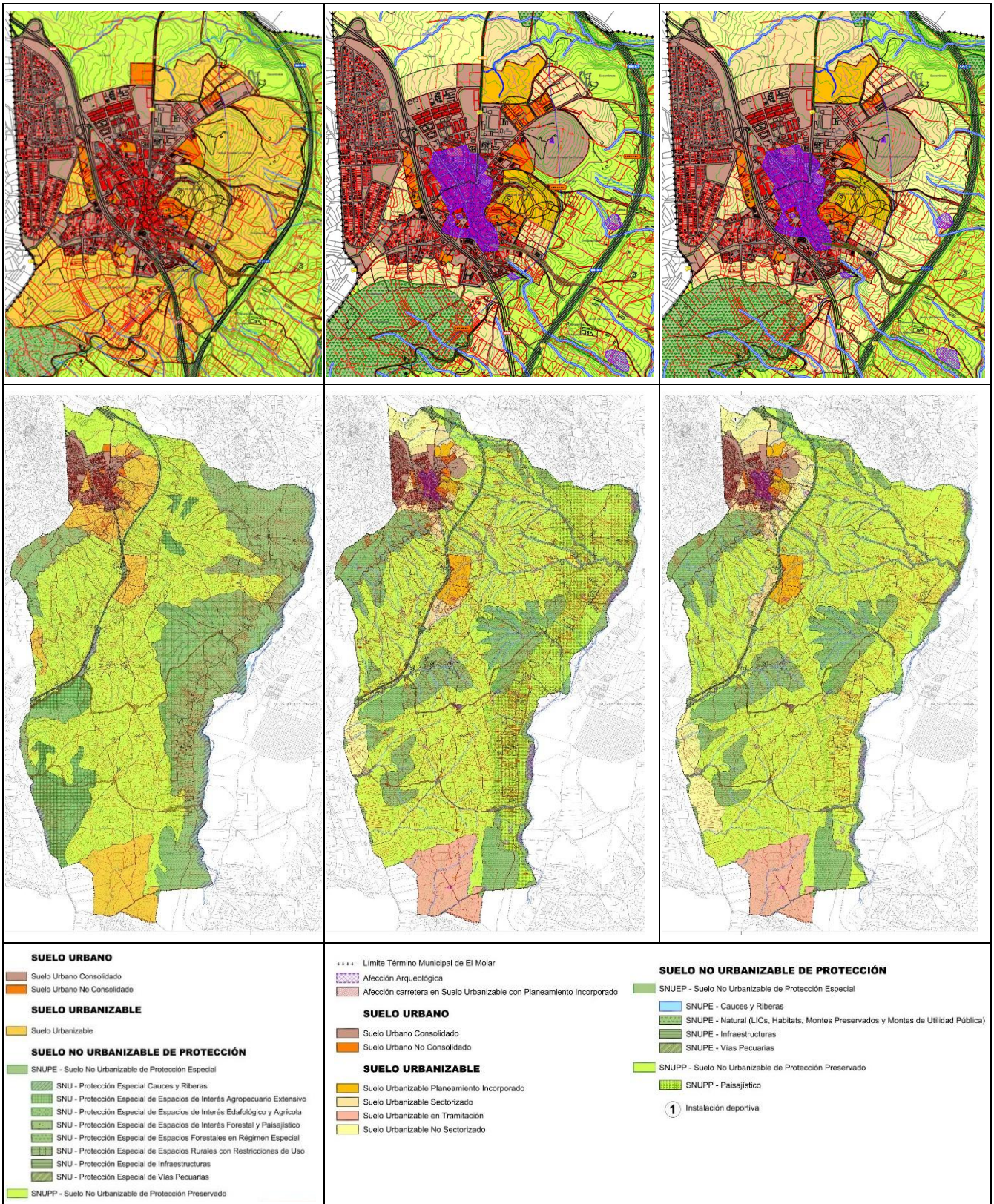
** valores discrepantes en los documentos. Se deberá revisar para la siguiente fase de tramitación.

*** valor deducido de lo indicado en el apartado 3.3 de la memoria de ordenación. En el DIE se indica el mismo número de viviendas que en la alternativa 1, lo cual no parece coherente, considerando más sectores residenciales en esta alternativa 2.

**** tal y como se ha señalado en el apartado 2.4 la documentación señala la capacidad residencial remanente en suelo apto para urbanizar en 10.170 viviendas.

***** tal y como se ha señalado en el apartado 2.4, la capacidad del planeamiento vigente son 10.838 viviendas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655



Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865 5

Selección de alternativas

Se señala en los apartados 3.4 y 4.2 de la Memoria de ordenación y del Documento inicial estratégico, respectivamente, que la alternativa 1 es la más adecuada para dar respuesta a las variables de sostenibilidad y principios ambientales considerados en el estudio y se selecciona como escenario de futuro más coherente.

Tal y como se indica en la documentación aportada, desde los puntos de vista social, económico y ambiental, esta alternativa supone ventajas, favoreciendo la asimilación de los procesos productivos derivados de la actividad residencial y empresarial en la dinámica social del municipio, así como garantizando la ordenación de los usos urbanísticos de forma compatible con la conservación de los valores naturales de mayor interés.

No obstante, se indica que implica riesgos para ecosistemas, paisaje y calidad ambiental debido a la ocupación del suelo y aumento de emisiones, que pueden gestionarse mediante medidas correctoras, manteniendo sus garantías para la ordenación urbana del municipio.

2.6 Descripción de la alternativa seleccionada. Alcance del Avance del Plan General

Según se indica en el apartado 4.3 del Documento Inicial Estratégico, el modelo urbanístico propuesto en la alternativa seleccionada (Alternativa 1) pretende establecer un modelo de ciudad residencial con interconectividad territorial y natural, que prevé una disminución de la ocupación prevista de uso residencial sin dejar de lado la previsión de suelos para el desarrollo industrial y logístico. A su vez, se adaptaría con este Plan General, a la legislación urbanística vigente.

Cuantificación de la propuesta

El Avance del PGOU clasifica con carácter de determinación estructurante, la totalidad de la superficie del término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable de Protección.

SUELO URBANO

Según se señala en los apartados 4.2.1 y 4.3.1 de la Memoria de Ordenación y Documento Inicial Estratégico respectivamente, el Suelo Urbano de El Molar presenta dos grandes deficiencias. Por un lado, su condicionamiento por el trazado de la variante A-1a, que supone un innegable efecto barrera entre las urbanizaciones del oeste y el centro, y por otro que varias Unidades de Ejecución previstas en las NNSS vigente no se han desarrollado, manteniendo espacios vacíos dentro del casco urbano, espacios que han de completarse y deben dar cumplimiento a las cesiones previstas por la ley vigente.

En el punto 4.3.2 de la Memoria de Ordenación, se señala que el suelo urbano comprende la totalidad de Suelo Urbano consolidado clasificado por el planeamiento vigente, las unidades de actuación desarrolladas y consolidadas, y los suelos que, a pesar de no estar contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano o urbanizable se encuentran completamente urbanizados y habiéndose recepcionado las obras de urbanización. Comprende en líneas generales el casco antiguo de El Molar con sus zonas de ensanche (manzana cerrada y bloque abierto), y los asentamientos que comprenden las Urbanizaciones de Vistasierra y Peña de la Pala.

El suelo urbano propuesto se divide en once áreas homogéneas y ocupa una superficie total de **1.838.452 m²s** que representa un **3,66%** de la superficie total del término municipal. El Plan General contempla las siguientes dos categorías de suelo urbano:

Suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado ocupa una superficie de **1.675.537 m²s**, representando el **91,14%** del Suelo Urbano e incluye, según el apartado 4.3.2.2 de la Memoria de ordenación, los siguientes ámbitos:

- El tejido consolidado de la trama urbana de El Molar, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

- Las Unidades de Ejecución, en las que se han completado los procesos de urbanización y reparcelación, así como la recepción de las obras de urbanización, y que por ello adquieren la categoría de suelo urbano consolidado. Este grupo lo forman las siguientes Unidades de Ejecución de uso residencial: UE-1; UE-3; UE-API-4; UE-8; UE-13; SAURT de Peña la Pala (PP-4).
- Los suelos que, aunque no contemplados en las NNSS vigentes como suelo urbano no consolidado o Suelo urbanizable se encuentran urbanizados y recepcionadas las obras de urbanización, por lo que corresponden a la categoría de suelo urbano consolidado.

Suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado ocupa una superficie de **162.915 m²s**, representando el **8,86%** del Suelo Urbano y está constituido por terrenos que adquieren la condición de urbano por su alto grado de consolidación por la urbanización y la edificación, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante el régimen de actuaciones integradas de ejecución de planeamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en el Art.14 de la Ley 9/2001.

En el Plan general se delimitan 9 ámbitos de actuación:

- Uso residencial: AA-R1; AA-R2; AA-R3; AA-R4; AA-R5; AA-R6; AA-R7; AA-R8; AAR9.
- Uso para actividades económicas: No se reservan suelos para actividades económicas dentro del suelo urbano.

El Avance no indica si la ordenación pormenorizada de los ámbitos de actuación se establecerá mediante la tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo o si se incorporará directamente al Plan General.

DENOMINACIÓN	SUP (m²s)	USO GLOBAL	COEF. EDIF. (m²c/m²s)*	SUP. EDIF. (m²c)	DENSIDAD (viv/Has)**	Nº VIV
AA-R1	13.234	RESIDENCIAL	0,39	5.095,09	29	38
AA-R2	17.888	RESIDENCIAL	0,39	6.886,88	26	46
AA-R3	6.771	RESIDENCIAL	0,80	5.416,80	59	40
AA-R4	3.890	RESIDENCIAL	0,94	3.676,00	118	46
AA-R5	28.177	RESIDENCIAL	0,51	14.500,00	41	116
AA-R6	37.596	RESIDENCIAL	0,24	9.071,91	19	73
AA-R7	6.921	RESIDENCIAL	0,85	5.853,78	103	71
AA-R8	19.955	RESIDENCIAL	0,45	8.979,75	41	81
AA-R9	28.483	RESIDENCIAL	0,45	12.817,35	40	115
TOTAL SUNC	**162.915**	**-**	**-**	**72.297,56**	**-**	**626**

* El coeficiente de edificabilidad bruto se ha calculado matemáticamente a partir de los datos disponibles en la documentación.

** Densidad de viviendas calculado matemáticamente a partir de los datos disponibles en la documentación. Se aprecian en los ámbitos AA-R4 y AA-R7 valores especialmente altos, pero coincidentes con las unidades de ejecución previas en las NNSS-02.

En el siguiente cuadro se refleja la superficie que ocupa cada una de las categorías y subcategorías del suelo urbano:

		SUP (m²s)	% (clase)	% (total Mun.)	SUP. EDIF. (m²c)	Nº VIV (nuevas)
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	1.675.537	91,14%	3,34%	-	237 *
	NO CONSOLIDADO	162.915	8,86%	0,32%	72.298	626
	TOTAL URBANO	**1.838.452**	**100,00%**	3,66%	**72.298**	**863**

* Capacidad remanente del suelo urbano consolidado conforme se indica en la descripción de las alternativas analizadas (apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

SUELO URBANIZABLE

Según se indica en los apartados 4.2.2 y 4.3.2.5 de la Memoria de Ordenación, constituyen el Suelo Urbanizable, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 15 de la LSCM, y que no tengan la condición de suelo urbano o suelo no urbanizable en el Plan General, y éste los incluya a esta clase de suelo. Estos suelos podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio Plan General, y en su caso en las Instrucciones técnicas de Planeamiento que se aprueben.

Según indica la documentación, la localidad de El Molar presenta varios condicionantes territoriales que limitan el crecimiento de los futuros desarrollos. Además, las NNSS 2002 preveían un consumo de suelo que actualmente no se puede justificar, tanto por motivos demográficos, como por condicionantes territoriales.

En base a ello, la propuesta plantea la desclasificación de aproximadamente 1.108.093 m² de suelo adyacente al núcleo poblado y 215.865,977 m²s de un sector en el límite con San Agustín de Guadalix (SAU-22) que se encontraba aplazado, lo que hacen un total de 1.323.958 m²s de reducción de suelo clasificado como urbanizable sectorizado en comparación con las NNSS de 2002.

Los motivos de la desclasificación, tienen que ver con el ajuste de la reserva de suelo al horizonte poblacional previsto a 20 años, la inviabilidad técnica de su ejecución debido a la dificultad topográfica de los suelos en colindancia con la A-1 y a que se trata de suelos que no se han ejecutado a lo largo de la vigencia de las Normas Urbanísticas actuales.

El suelo urbanizable propuesto supone una superficie de **5.337.667 m²s** que representa el **10,64%** de la superficie del término municipal.

El suelo urbanizable se divide en dos categorías primarias, según sus características en función de lo definido en el artículo 15.2 de la LSCM.

Suelo urbanizable sectorizado:

El suelo urbanizable sectorizado queda integrado por los terrenos que el planeamiento general prevé expresamente que deban transformarse en suelo urbano, dividiéndose en sectores. Ocupa una superficie de **4.048.234 m²s**.

El Plan propone la localización de doce nuevos sectores en colindancia con las zonas de crecimiento que planteaba las NNSS de 2002. Los crecimientos se concentran al sur, este y norte del núcleo poblado:

- Se reservan suelos residenciales, con densidades parecidas a las de su entorno (30viv/Ha) garantizando el 40% de vivienda protegida, (SUZ-R.01; SUZ-R.02; SUZ-R.03; SUZ-R.04; SUZ-R.05; SUZ-R.06; SUZ-R.07; SUZ-R.08; SUZ-R.09; SUZ-R.10).
- Se reservan suelos destinados a actividades económicas (SUZ-AE.01; SUZ-AE.02). El primero se localiza al norte de la malla urbana y el segundo como ampliación al sur del SAU-20 “El Rodeo”.

A esto se añaden cuatro sectores con planeamiento incorporado y en tramitación:

- Los sectores residenciales aprobados definitivamente (SUZPI-SAU19 y SUZPI-SAU24)
- El sector industrial, SUZPI-SAU20 “El Rodeo”, que se encuentra aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.
- El sector en tramitación, de uso global residencial, SUZTRA-SAU21.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

DENOMINACIÓN	SUP. (m^2s)	USO GLOBAL	COEF. EDIF. (m^2c/m^2s)	SUP. EDIF. (m^2c)	DENSIDAD (viv/Has)	Nº VIV (nuevas)
SUZ-R.01*	56.960	RESIDENCIAL	0,39	22.214	30	171
SUZ-R.02	55.078	RESIDENCIAL	0,39	21.480	30	165
SUZ-R.03*	65.402	RESIDENCIAL	0,39	25.507	30	196
SUZ-R.04*	54.975	RESIDENCIAL	0,39	21.440	30	165
SUZ-R.05*	52.597	RESIDENCIAL	0,39	20.513	30	158
SUZ-R.06*	55.159	RESIDENCIAL	0,39	21.512	30	165
SUZ-R.07*	35.227	RESIDENCIAL	0,39	13.739	30	106
SUZ-R.08*	50.112	RESIDENCIAL	0,39	19.544	30	150
SUZ-R.09	79.595	RESIDENCIAL	0,39	31.042	30	239
SUZ-R.10*	80.595	RESIDENCIAL	0,39	31.432	30	242
SUZ-AE.01*	128.007	ACT. ECON.	0,611	78.212	-	-
SUZ-AE.02	244.641	ACT. ECON.	0,611	149.476	-	-
TOTAL SUZ	**958.348**	**-**	**-**	**456.111**	**-**	**1.757**
SUZTRA-SAU21	2.332.408	RESIDENCIAL	0,39	909.639	30	6.530
TOTAL SUZTRA	**2.332.408**	**-**	**-**	**909.639**	**-**	**6.530**
SUZPI-SAU19	101.100	RESIDENCIAL	0,30	30.330	25	351
SUZPI-SAU20*	542.060	ACT. ECON.	0,4109	222.714	-	-
SUZPI-SAU24*	114.318	RESIDENCIAL	0,2431	27.785	24	274
TOTAL SUZPI	**757.478**	**-**	**-**	**280.829**	**-**	**625**
TOTAL	**4.048.234**			**1.646.579**		**8.912**

* Sectores que incluyen redes generales de zonas verdes o equipamientos exteriores adscritas

Suelo urbanizable no sectorizado:

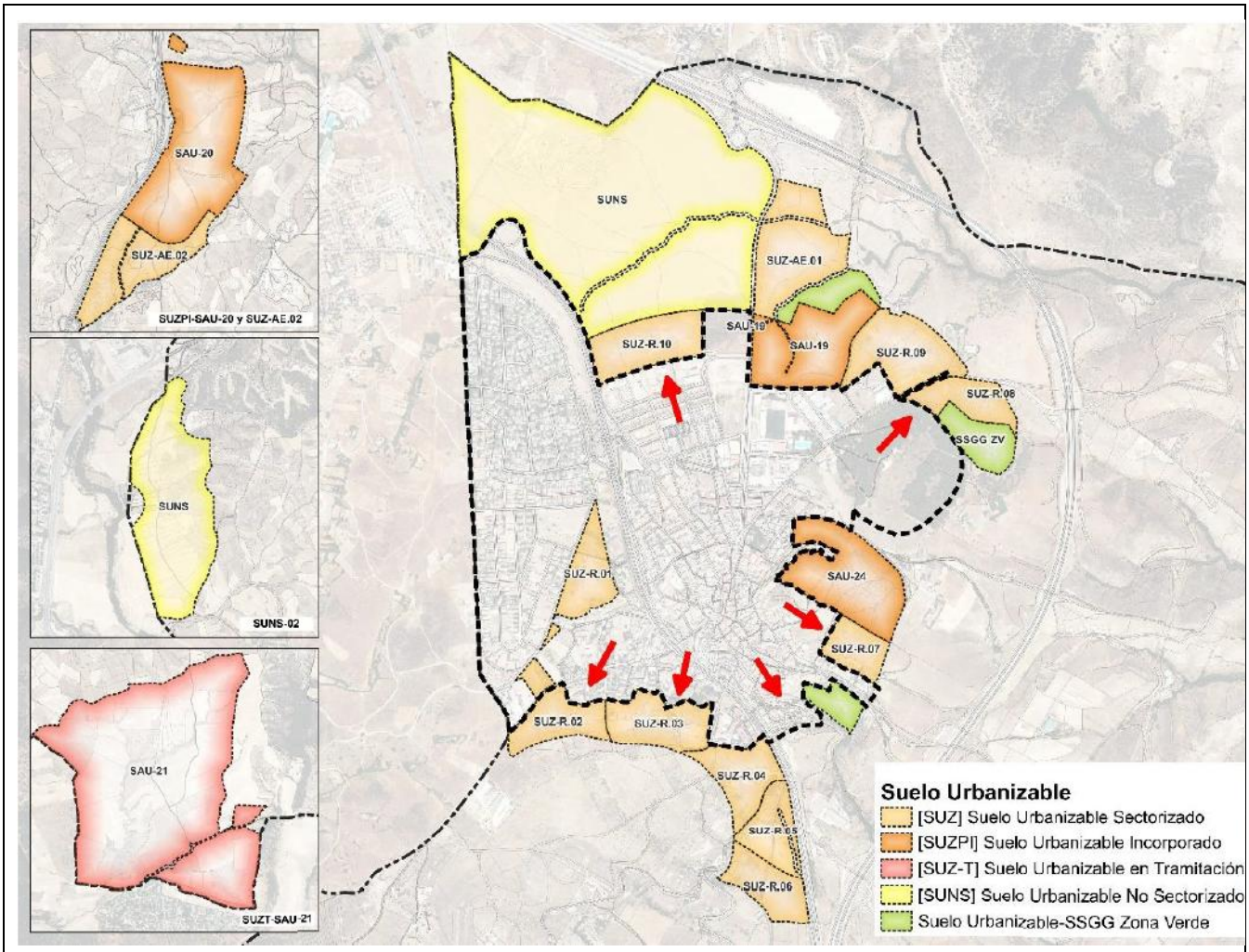
El suelo urbanizable no sectorizado queda integrado por terrenos localizados un poco más alejados de la trama urbana. Se indica en la memoria de ordenación que se establecerán en fases posteriores condiciones mínimas para su sectorización y su posterior ordenación pormenorizada. Ocupa una superficie de **1.289.433 m^2s**.

El Plan propone dos áreas diferenciadas de suelo urbanizable no sectorizado:

- SUZNS.01, situado al norte del casco urbano, en colindancia con el suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial.
- SUZNS.02, situado en el límite occidental del municipio, en colindancia con San Agustín de Guadalix.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

Las siguientes imágenes, extraídas de la memoria de ordenación muestran la delimitación del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, los sectores nuevos, incorporados y en tramitación:



Esquema suelo urbanizable propuesto. Fuente: Memoria Ordenación

En el siguiente cuadro se refleja la superficie que ocupa cada una de las categorías y subcategorías del suelo urbanizable, obtenidas de los datos que figuran en el apartado 4.3.2 de la Memoria de ordenación:

		SUP (m^2s)	% (clase)	% (total Mun.)	SUP. EDIF. (m^2c)	Nº VIV (nuevas)
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO INCORPORADO (SUZPI SAU19, SAU20 y SAU24)	757.478	14,19%	1,51%	280.829	625
	SECTORIZADO EN TRAMITACIÓN (SUZTRA-SAU21)	2.332.408	43,70%	4,65%	909.639	6.530
	SECTORIZADO PROPUESTO	958.348	17,95%	1,91%	456.111	1.757
	TOTAL SECTORIZADO	**4.048.234**	**75,84%**	**8,07%**	**1.646.579**	**8.912**
	NO SECTORIZADO	**1.289.433**	**24,16%**	**2,57%**	**-**	**-**
	TOTAL URBANIZABLE	**5.337.667**	**100,00%**	**10,64%**	**1.646.579**	**8.912**

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865 5

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Según se indica en el apartado 4.3.2.1 de la Memoria de ordenación, el suelo no urbanizable de protección comprende aquellos terrenos en los que se concurre alguna de las circunstancias del art. 16 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid y que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional, territorial o la legislación sectorial, debido a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público, o bien por su necesidad de preservar por alguno de los valores mencionados y por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

El Plan General distingue las siguientes categorías y subcategorías dentro del suelo no urbanizable de protección:

Suelo no urbanizable de protección especial:

El avance contempla una superficie de **11.795.325 m²s**, que comprende aquellos suelos protegidos por legislación sectorial. Se definen las siguientes subcategorías:

- Suelo no urbanizable de protección especial de Cauces y Riberas: incluye los terrenos de Dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre. Su superficie es de 534.096 m^2s.
- Suelo no urbanizable de protección especial de Vías Pecuarias: incluye los terrenos de dominio pecuario. Su superficie es de 1.110.806 m^2s.
- Suelo no urbanizable de protección especial Natural: se han incluido en esta categoría varias zonas de protección natural, integrado por suelos que presentan valores naturales merecedores de protección, entre los que se encuentra ZEC “Ríos Jarama y Henares”, LIC de los ríos “Jarama y Henares”, montes preservados, Hábitats prioritarios y no prioritarios localizados en el término municipal y montes de utilidad pública. La superficie del suelo no urbanizable de protección especial natural es de: 9.643.540 m^2s.
- Suelo no urbanizable de protección Especial de Infraestructuras: formado por los terrenos de dominio de carreteras y sus zonas de protección, afectados por la A-1 y M-129. Su superficie es de 506.883 m^2s.

Suelo no urbanizable de protección preservado:

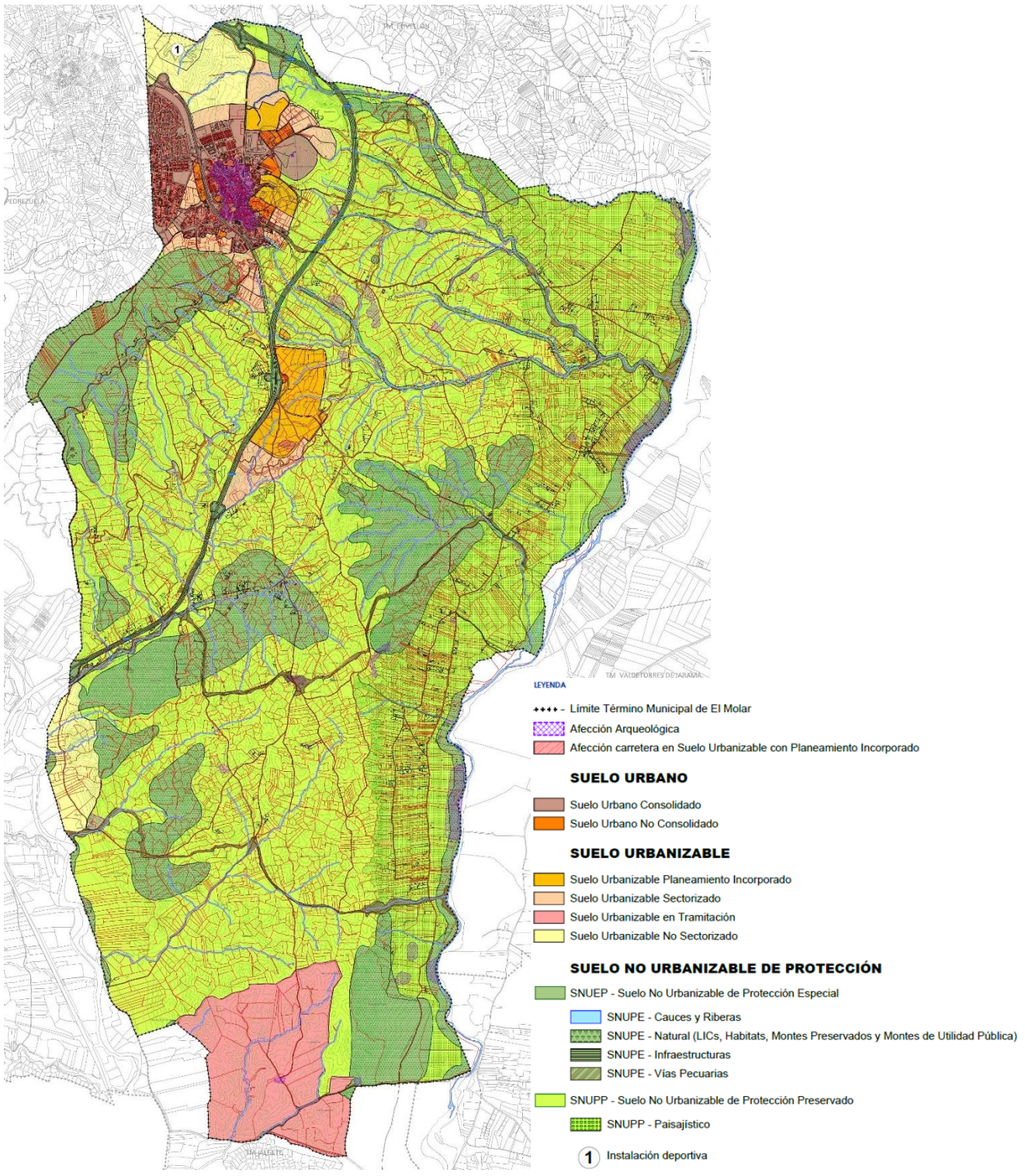
El Avance contempla una superficie de **31.202.795 m²s**, en el que se definen las siguientes subcategorías:

- Suelo no urbanizable de protección preservado por sus valores paisajísticos: Se refiere a aquellos suelos y terrenos que se encuentran en las inmediaciones del LIC en la llanura de la vega del Río Jarama. Se ha visto necesario dotar de esta protección en este entorno debido a la amenaza que actualmente existe ante el diseminado de edificaciones ilegales. Esta protección cuenta con una superficie 9.043.446 m²s.
- Suelo no urbanizable de protección preservado: se refiere a una porción de suelo que comprende aquellos suelos que justifican al amparo de la Ley 9/2001, una preservación especial por el planeamiento. Según se indica, en este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo de implantación de actividades y usos propios de suelo no urbanizable; además se admite la aptitud legal para ser transformado; y por tanto la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador mediante calificación urbanística o Proyecto de Actuación Especial; siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen, en el Plan General.

De acuerdo con los planos de ordenación del Avance, se identifican y delimitan afecciones de carácter arqueológico, sin que la documentación consultada aporte información adicional al respecto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

La siguiente imagen, extraída del plano PO-011 muestra las diferentes categorías de SNUP:



Clasificación del suelo. Fuente: Plano de ordenación P0011

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865 5

El siguiente cuadro refleja la superficie que ocupa cada una de las categorías y subcategorías del suelo no urbanizable de protección, las cuales se han obtenido de los datos que figuran en la Memoria de ordenación:

		SUP (m^2s)	% (clase)	% (total Mun.)	SUP. TOTAL (m^2s)	% TOTAL
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUPE)	SNUPE CAUCES Y RIBERAS	534.096	1,24%	1,06%	**11.795.325**	23,51%
	SNUPE VÍAS PECUARIAS	1.110.806	2,58%	2,21%		
	SNUPE INFRAESTRUCTURAS	506.883	1,18%	1,01%		
	SNUPE NATURAL	9.643.540	22,43%	19,22%		
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUPP)	PRESERVADO	22.159.349	51,54%	44,16%	**31.202.795**	62,19%
	PRESERVADO PAISAJÍSTICO	9.043.446	21,03%	18,02%		
TOTAL SNUP		**42.998.120**	100,00%	85,70%	**42.998.120**	85,70%

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según se indica en el apartado 4.3.2 de la Memoria de ordenación, el Avance prevé 626 viviendas en suelo urbano no consolidado, a las que habría que añadir las 237 viviendas potenciales en solares vacantes en suelo urbano consolidado.

En suelo urbanizable se prevén 1.757 viviendas en el nuevo suelo urbanizable y 625 viviendas en el suelo urbanizable incorporado (sectores SUZPI-SAU19 y SUZPI-SAU24), así como 6.530 viviendas en suelo urbanizable en tramitación (SUZTRA-SAU21). En conjunto, estos desarrollos en suelo urbanizable suponen una capacidad total de 8.912 viviendas.

Por tanto, el Plan General prevé **9.775 nuevas viviendas**.

Dado que no se incluye en el Avance la normativa urbanística, no se han tenido en cuenta las posibles nuevas viviendas que pueden surgir de los cambios normativos que, en su caso, se propongan.

Asimismo, en el cuadro comparativo incluido en el apartado 5 de la Memoria de ordenación se señala que el planeamiento propuesto reduce en 1.063 viviendas la capacidad potencial respecto del desarrollo actual de las NNSS de 2002.

Necesidades de vivienda estimadas

Se indica en el Documento inicial Estratégico que la población de El Molar es de 9.759, de acuerdo con el padrón municipal de habitantes de enero de 2023, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Según los datos ya publicados del INE, a fecha 1 de enero de 2025 cuenta con 9.999 habitantes.

El apartado 2.3.3 de la Memoria de Información analiza el crecimiento poblacional previsto mediante 2 métodos de cálculo, y en periodos de horizonte a 10 y 20. Los datos de la primera hipótesis, obtenidos por el modelo de recomendaciones para proyectos de abastecimiento y saneamiento, señala que el municipio podría alcanzar los 15.766 habitantes en el año 2044. La segunda hipótesis, obtenida según el método de crecimiento geométrico, llegaría a los 16.669 en el mismo año. Esto supone un incremento medio de 6.219 habitantes respecto de la población que figura en el padrón municipal del año 2025 (9.999), lo que supone un incremento del 62% en el número de habitantes en 19 años.

Cabe señalar que deberá revisarse la tabla de proyecciones correspondiente al método 2, incluida en el apartado 2.3.1 de la Memoria de Información, dado que se han detectado datos incorrectos.

En cuanto a la evaluación de las necesidades de vivienda que den respuesta al crecimiento de población estimado, se indica en el apartado 2.3.3 de la Memoria de información que, considerando una media de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593688655

2,65 habitantes por vivienda, y teniendo en cuenta el porcentaje de viviendas principales, secundarias y vacías, así como un coeficiente de corrección serán necesarias para el periodo 2025-2044 unas **3.808 nuevas viviendas**.

Asimismo, se incorpora en la documentación como anexo II, el "*Estudio de Mercado asociado al SAU-21. Necesidad actual y futura de suelo residencial. Área Metropolitana Norte de Madrid"*. Se recogen en el apartado 4.3.2.5.2.3 de la Memoria de Ordenación, sus principales conclusiones, destacando la necesidad de incrementar la oferta de suelo residencial en el norte metropolitano de Madrid para atender la demanda existente, así como la oportunidad que representa el desarrollo del SAU-21, por su localización estratégica, para contribuir a satisfacer dicha demanda.

RESUMEN DE SUPERFICIES

El siguiente cuadro de superficies de elaboración propia, realizado a partir de los datos señalados anteriormente, resume la superficie del término municipal que se destina a cada una de las clases y categorías de suelo:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE				NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS
		PARCIAL (m^2s)	%	TOTAL (m^2s)	%	
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	1.675.537	3,34%	1.838.452	3,66%	237 *
	NO CONSOLIDADO	162.915	0,32%			626
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	4.048.234	8,07%	5.337.667	10,64%	8.912
	NO SECTORIZADO	1.289.433	2,57%			-
SUELO NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN ESPECIAL	11.795.325	23,51%	42.998.120	85,70%	-
	PROTECCIÓN PRESERVADO	31.202.795	62,19%			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				**50.174.239**	**100%**	**9.775**

* Capacidad remanente del suelo urbano consolidado conforme se indica en la descripción de las alternativas analizadas (apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación)

3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el Documento Inicial Estratégico presentado, el Plan General cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

3.1 Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido del Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

De acuerdo con el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la información que deberá contener el Estudio Ambiental Estratégico será como mínimo, la siguiente:

1. Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan y relaciones con otros planes pertinentes.
2. Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan.
3. Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.
4. Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
5. Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.
6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.
7. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
9. Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.
10. Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

3.2 Consideraciones a tener en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la versión inicial del Plan General

Para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la versión inicial de Plan General debe tenerse en cuenta las consideraciones que se incluyen en los siguientes apartados del Documento de Alcance, así como cualquier otra que se desprenda de los correspondientes informes emitidos durante el procedimiento por los organismos afectados, todo ello para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3.2.1 Estudio de alternativas

El Estudio Ambiental Estratégico debe describir, cuantificar y analizar en profundidad todas las alternativas que se consideren, cuyas ordenaciones deben tener en cuenta los aspectos recogidos en el presente Documento de Alcance, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

Respecto de la Alternativa 0, se entiende que esta alternativa debe corresponderse con el planeamiento vigente en su estado actual, cuya capacidad residencial debe tener en cuenta, además de las viviendas previstas en los ámbitos y sectores no desarrollados, las viviendas potenciales en el suelo urbano consolidado, a los efectos de justificar el dimensionado del resto de alternativas y su relación con viviendas de primera o segunda residencia.

En cuanto a las otras alternativas a considerar, debe tenerse en cuenta que, la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan. En consecuencia, se entiende que todas las alternativas planteadas deben dar respuesta a las necesidades de vivienda detectadas y analizar no solo distintas variantes de ordenación, sino también las determinaciones concretas que se establezcan que puedan incidir en el modelo de ocupación del territorio, así como en el consumo de recursos naturales, la presión sobre los espacios protegidos o cualquier otra afección ambiental relevante. Asimismo, deberán corregirse y aclararse los errores detectados en el cómputo de viviendas de cada alternativa, señalados en el apartado 2.5, a fin de garantizar una adecuada comparación y evaluación de las distintas opciones planteadas.

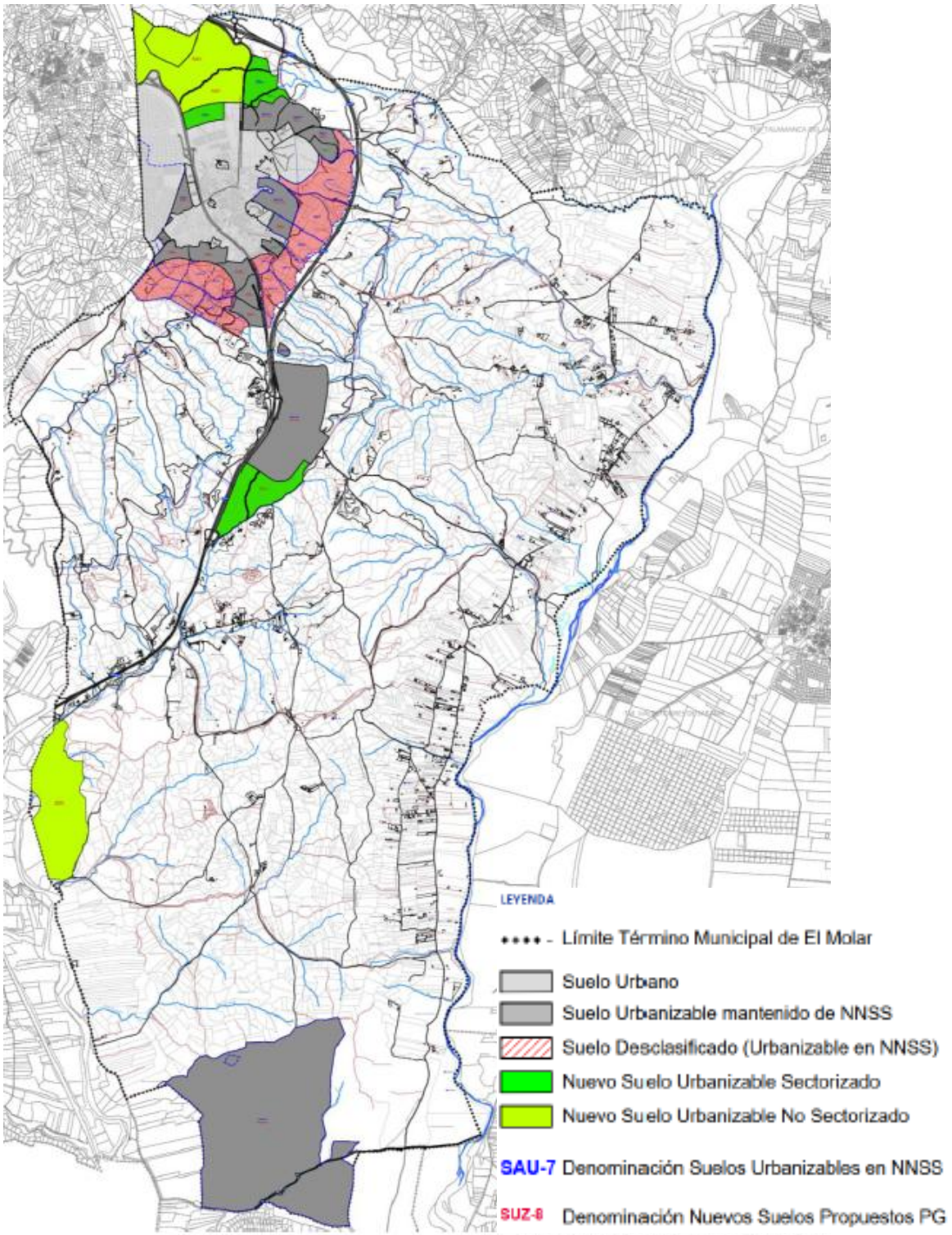
Por su parte, para seleccionar la alternativa a desarrollar en el Plan General, el Estudio Ambiental Estratégico deberá realizar un análisis multicriterio en el que se consideren todas las variables afectadas, debiendo seleccionarse aquella alternativa que resulte ambientalmente más adecuada o, en caso contrario, justificando de manera reforzada la decisión adoptada.

En este sentido, debe valorarse expresamente si las alternativas consideradas, que proponen un número de viviendas significativamente superior a las necesidades de vivienda estimadas para el municipio, así como las propuestas de desarrollo alejados del núcleo urbano consolidado, como el ámbito SUZTRA-SAU21, resultan coherentes con los objetivos del plan. En la valoración de las alternativas deberá tenerse en cuenta la valoración del cumplimiento de los objetivos propuestos del plan, entre otros el de "*un modelo residencial compacto y crecimiento en el entorno del núcleo urbano y equilibrio territorial del consumo de suelo*".

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

3.2.2 Valoración de la capacidad de acogida del territorio y justificación de las necesidades de su desarrollo

Se analiza a continuación la propuesta de crecimiento respecto a las NNSS de 2002.



Comparativa NNSS-02 – Avance Plan General

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

En el siguiente cuadro comparativo, de elaboración propia, a partir de los datos de los apartados 2.4 y 2.6 del presente Documento de Alcance, se recogen los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases y categorías de suelo:

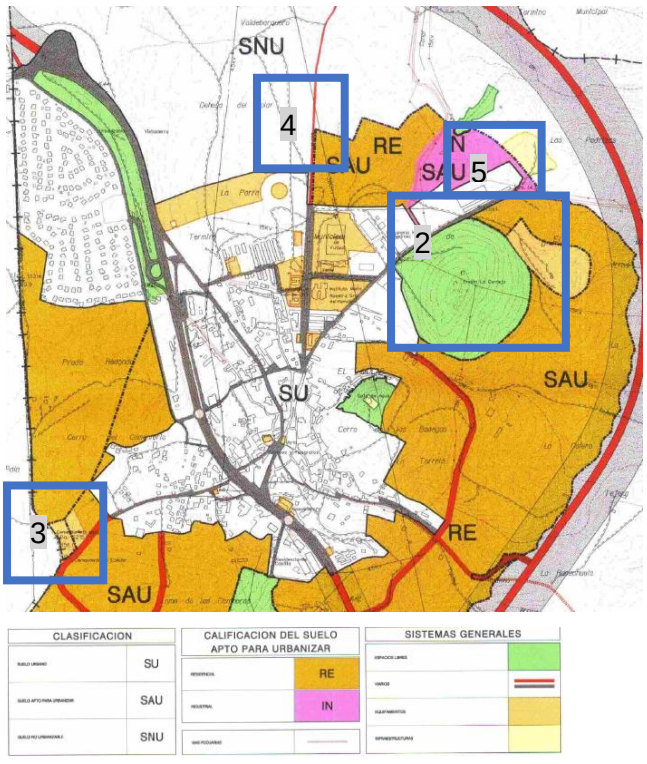
CLASE SUELO		NNSS-02 (actual con desarrollo)			AVANCE PGOU		
		SUP. (Has)	SUP. (Has)	%	SUP. (Has)	SUP. (Has)	%
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	175,74	187,56	3,73 %	167,55	183,85	3,66 %
	NO CONSOLIDADO	11,81			16,29		
SUELO URBANIZABLE/ APTO PARA URBANIZAR	SECTORIZADO	481,16	509,02	10,12 %	404,82	533,77	10,64 %
	NO SECTORIZADO	27,86			128,94		
SUELO NO URBANIZABLE			4.320,85	85,90 %		4.299,81	85,70%
TOTAL			5.017,42	100,00 %		5.017,42	100%

En cuanto al **SUELO URBANO**, realizando una revisión comparativa no exhaustiva de los respectivos planos de clasificación del suelo entre la situación actual vigente (NNSS-02) y la propuesta del Avance, se observan una serie de diferencias en la categoría de ***suelo urbano consolidado***, tal y como se ha indicado en el punto 2.6, las cuales se indican a continuación:

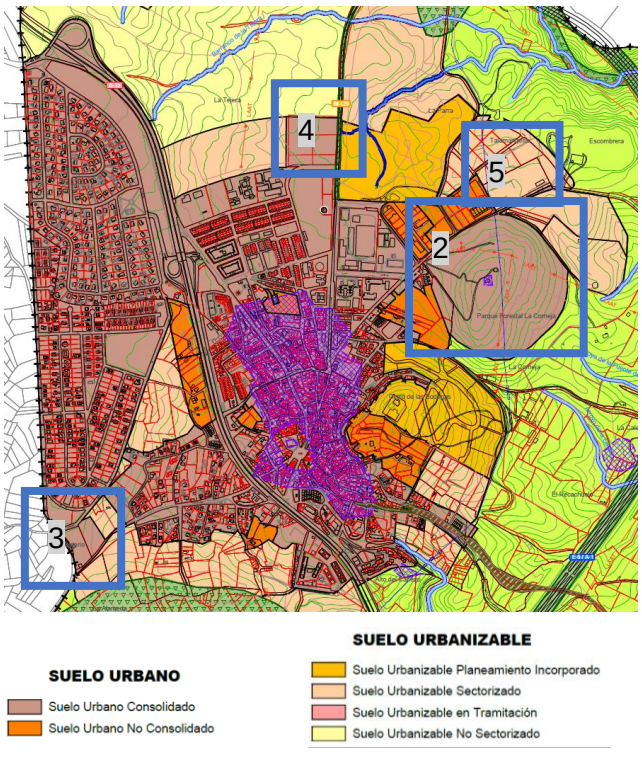
1. Se incorporan los terrenos ocupados por las unidades de ejecución y los suelos aptos para urbanizar de suelo urbanizable de las NNSS-02, que conforme se ha indicado en el anterior apartado 2.4, han sido completamente desarrollados.
2. Cabe destacar, aunque no se indica específicamente en la documentación, la incorporación de los terrenos del Parque Forestal la Corneja, constando en el planeamiento vigente como sistemas generales espacios libres, incluido en suelo no urbanizable.
3. Se incorpora la zona correspondiente al cementerio y su parcela contigua, ambos clasificados por las NNSS-02 como Sistemas Generales Equipamientos en Suelo Apto para Urbanizar. El Avance clasifica dichas áreas como suelo urbano consolidado, apreciándose algunas variaciones en sus límites.
4. Se incorpora la ampliación de la zona dotacional docente de la zona norte. No obstante, este ámbito ha sido objeto de una modificación puntual aprobada en 2009, tal y como se ha indicado en el apartado 2.4. Dicho ámbito se encuentra actualmente sin ejecutar y el Avance lo califica como suelo urbano consolidado destinado a equipamientos, zona verde y servicios urbanos. Estos terrenos quedan afectados por terrenos forestales, según se recoge en el visor de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
5. Se desclasifica del suelo urbano la zona al noreste del municipio, calificado por las NNSS-02 como suelo urbano consolidado industrial, donde actualmente se observan edificaciones demolidas y otras en estado de ruina. Dichos terrenos se incorporan al suelo urbanizable sectorizado residencial, tal y como se analiza en el siguiente punto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

En la siguiente imagen se reflejan las principales modificaciones en suelo urbano consolidado:



NNSS-02. Plano 02



Avance Plan General

Respecto del ***suelo urbano no consolidado***, tal y como se ha indicado en el 2.6, el Avance contempla 9 ámbitos de actuación de uso residencial, los cuáles son en su mayoría coincidentes, con pequeñas modificaciones en algunos límites con los no desarrollados por las NNSS-02.

Cabe destacar los ámbitos AA-R8 y AA-R9, situados al noreste del suelo urbano. El primero corresponde a terrenos previamente calificados como suelo urbano consolidado industrial, mientras que el segundo incluye terrenos clasificados en las vigentes NNSS-02 parcialmente como suelo urbano consolidado industrial y parcialmente incluido en la UE-15 de suelo urbano no consolidado. Ambos ámbitos se recalifican en el presente Avance como suelo urbano no consolidado residencial, considerándose áreas de regeneración urbana.

Dado que se trata de ámbitos actualmente destinados a usos industriales, deberá justificarse la compatibilidad acústica de los nuevos usos residenciales con las actividades existentes en su entorno, teniendo en cuenta su programación temporal y la posible coexistencia de ambos usos. Asimismo, deberá analizarse la posible existencia de suelos contaminados o potencialmente contaminados, de conformidad con la normativa sectorial aplicable, justificando la aptitud de los terrenos para el uso residencial previsto.

En particular, en el ámbito AA-R9 deberá analizarse la incidencia derivada de la proximidad de la estación de transferencia de residuos, tanto desde el punto de vista acústico como en relación con otros posibles efectos ambientales asociados, justificando la compatibilidad del uso residencial propuesto y considerando, en su caso, la situación operativa de dicha instalación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655



Detalle Área regeneración urbana de Suelo Urbano no consolidado AA-R8 y AA-R9. Fuente: Elaboración propia

Respecto del **SUELO URBANIZABLE**, tal y como se ha descrito en el apartado 2.6, el Avance contempla dieciséis sectores que integran la categoría de ***suelo urbanizable sectorizado***.

- Los siguientes sectores, ocupan terrenos calificados por las NNSS-02 vigentes como suelo urbanizable sectorizado residencial: SUZ-R.01, SUZ-R.02, SUZ-R.03, SUZ-R.04, SUZ-R.05, SUZ-R.06, SUZ-R.07, SUZ-R.08, modificando sus delimitaciones, pero manteniendo su calificación. Igualmente, la red general adscrita RG-ZV. 03, se localiza sobre terrenos previamente clasificados como urbanizable sectorizado, previamente considerado en el SAU-5.

  Los terrenos ocupados por estos sectores resultan afectados principalmente por la presencia de terrenos forestales, así como por cursos de agua superficial como el arroyo El Patatero, el arroyo del Caño, Reguero de los álamos, arroyo del Regachuelo y otros innominados a su paso por algunos de los sectores, la Vía Pecuaria “Colada del Camino de Velázquez”, limítrofe con la Red General de zonas verdes ZV.3. Asimismo, los sectores al sur del término municipal limitan al sur con hábitats de interés comunitarios cartografiados. Los sectores SUZ-R.04 y R.05 limitan con la variante de la carretera A-1a, quedando afectados por el ruido y la contaminación generados por la misma y quedan también afectados por infraestructuras hidráulicas del Canal de Isabel II. Por último, el sector R2, limita con los terrenos del cementerio municipal.

  Cabe también señalar, que el sector SUZ-R.04 se encuentra afectado por el lugar de interés geológico (LIG) inventariado “Falla del Molar” (TM013).

  De acuerdo con el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, la mayor parte de los ámbitos cuentan con un riesgo por incendio forestal que varía entre moderado y muy alto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865 5

- Sector SUZ-R.09, ocupa terrenos clasificados por las NNSS-02 como suelo urbanizable sectorizado industrial (SAU-23), así como terrenos previamente considerados como suelo urbano consolidado industrial, donde se localizan construcciones en ruina y otras demolidas, en la zona donde parece haberse ubicado la estación de transferencia de residuos, así como una pequeña zona de suelo anteriormente perteneciente al sistema general de espacios libres del parque de Talamanquilla en suelo no urbanizable. Se propone su incorporación al suelo urbanizable sectorizado residencial.

  Queda principalmente afectado por la presencia en su interior de terreno forestal según la cartografía de 2021, por lo que cuenta con un riesgo de incendio forestal que varía entre alto y muy alto, así como posibles afecciones a la calidad del suelo debido a su cambio de uso. Asimismo, deberá justificarse la compatibilidad acústica de los nuevos usos residenciales con las actividades industriales existentes en los ámbitos de actuación colindantes, teniendo en cuenta la posible coexistencia de ambos usos.

- El sector SUZ-R.10, ocupa terrenos situados al norte del núcleo urbano, a continuación de la zona de equipamientos donde se ubican colegio, instituto y biblioteca, en la zona denominada Dehesa El Molar. Los terrenos ocupados por el sector se clasifican por las NNSS-02 como suelo no urbanizable preservado y se propone en el presente avance su incorporación al suelo urbanizable sectorizado residencial.

  Los terrenos resultan afectados por la presencia de terrenos forestales cartografiados en su interior, con riesgos de incendio valorado entre alto y muy alto, y se han recogido numerosas alegaciones, en contra de esta reclasificación, debido a la iniciativa de reforestación de este área, llevada a cabo junto a asociaciones ecologistas.

- Las redes generales adscritas RG-ZV.1, ocupa terrenos previamente calificados por las NNSS-02, como Suelo no urbanizable preservado y la RG-ZV-2, terrenos de los sistemas generales de equipamientos QG-01, proponiendo el avance su calificación como red general de zonas verdes.

  Las principales afecciones ambientales de estos terrenos corresponden con terrenos forestales y el cauce del arroyo de las Parras en el caso de la RG-ZV.1, así como el arroyo de la Fuente del Toro, y parcialmente terrenos forestales cartografiados en sus límites, en la RG-ZV.2.

- El sector SUZ-AE.01, de actividades económicas, ocupa terrenos al norte del núcleo urbano, en las cercanías de la A-1, previamente calificados por las NNSS-02 como suelo no urbanizable preservado.

  Las principales afecciones ambientales de los terrenos ocupados por el sector son el ruido y la contaminación generada por la carretera M-129, con la que linda el sector en su extremo oeste, su cercanía a la A-1, el arroyo de las Parras y el Barranco de la Tejera que dividen el sector, la presencia de terreno forestal, así como el límite por el norte con hábitats de interés comunitario cartografiados, con la zona de protección de la línea de alta tensión a 400 Kv que discurre en ese tramo paralela al sur de la A1. Asimismo, discurren en el interior del sector instalaciones hidráulicas.

  De acuerdo con el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, la mayor parte del ámbito cuentan con un riesgo por incendio forestal que varía entre alto y muy alto.

- Los sectores de planeamiento incorporados SUZPI-SAU19, SUZPI-SA-24 y SUZPI-SAU20, ocupan terrenos calificados por las NNSS-02 como suelo urbanizable sectorizado, siendo los dos primeros de uso global residencial y el último de uso industrial.

  Constan en el archivo de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, los siguientes informes ambientales emitidos:

  - Plan Parcial incorporado SAU-19, al que le resultaba de aplicación la entonces vigente Ley 9/2006, cuenta con informe ambiental emitido de fecha 4 de marzo de 2009 (SIA 08/256), en el que se establecieron una serie de condiciones para el desarrollo del sector. Consta resolución

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593688655

de aprobación definitiva mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 25 de febrero de 2010 (BOCM nº 84, de 09.04.2010).

- Plan Parcial incorporado SAU-24, cuenta con Informe exigido en cumplimiento de los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de fecha 8 de mayo de 2013 (SIA 12/102), en el que se establecieron una serie de condiciones para el desarrollo del sector. Se aprueba definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el 9 de octubre de 2013 (BOCM nº 259, de 31.10.2013)
- Plan Parcial incorporado SAU-20, cuenta con Informe exigido en cumplimiento de los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de fecha 3 de abril de 2013 (SIA 12/105), en el que se establecieron una serie de condiciones para el desarrollo del sector. Se aprueba definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el 13 de mayo de 2015 (BOCM nº 138, de 12.06.2015). Posteriormente, se ha emitido informe ambiental estratégico a la modificación del Plan Parcial del SAU-20-El Rodeo, de fecha 8 de febrero 2024, no constando la aprobación definitiva de dicho instrumento, en el que se establecieron una serie de condiciones para el desarrollo del sector.

Las principales afecciones ambientales en estos sectores corresponden a la presencia de terrenos forestales según cartografía de 2021, así como diversos cursos de agua superficial, el arroyo de las Parras en el SUZPI-SAU19, el arroyo de Valdecorzas, de Valdehondiguilla y de las Mimbreras en el SUZPI-SAU20.

El SUZPI-SAU24 se encuentra afectado por instalaciones de Canal de Isabel II, tanto el depósito de abastecimiento ubicado en su interior como la infraestructura hidráulica que discurre en el límite este del sector.

El sector SUZPI-SAU20 se encuentra afectado por el ruido y contaminación generados por la autovía A-1, así como por la presencia del área de interés arqueológico Alto de los Barrancos en su interior y limita por el este con instalaciones hidráulicas.

De acuerdo con el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, la mayor parte de los ámbitos cuentan con un riesgo por incendio forestal que varía entre alto y muy alto.

- El sector SUZ-AE.02, de actividades económicas, se ubica en terrenos al sur del SUZPI-SAU20, previamente calificados por las actuales NNSS-02 como suelo no urbanizable preservado.

  Queda principalmente afectado por el ruido, tráfico y contaminación generados por la autovía A-1, y por los cursos de agua superficial del arroyo de las Mimbreras y de Monteviejo, así como por la presencia de terrenos forestales cartografiados, con riesgos de incendios entre alto y muy alto de acuerdo con el visor de Protección Civil. Discurren a su vez por el sector instalaciones hidráulicas.

- Por último, el sector SUZTRA-SAU21, consta en el Avance como suelo urbanizable en tramitación, actualmente con aprobación inicial del Plan Parcial. Se trata de un ámbito al sur del término municipal, alejado unos 8 km del núcleo y desconectado de él, limítrofe con el municipio de Algete.

  Consta en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, Documento de Alcance respecto del citado Plan Parcial emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular el pasado 28 de octubre de 2025 en el que se establecen indicaciones para el desarrollo del sector (SIA 25/012). De manera paralela, se está tramitando el plan especial de conexión de infraestructuras exteriores al SAU 21 (SIA 25/053) que afecta a tres municipios (El Molar, Algete y Colmenar Viejo) que en noviembre de 2025 se emitió Documento de alcance dentro de su tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

  Las principales afecciones ambientales de los terrenos ocupados por el sector, tal y como queda recogido en la tramitación indicada anteriormente, corresponden al corredor ecológico principal del Henares que atraviesa el sector, diversos cursos fluviales como el arroyo del Arenal y otros

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

innominados, la vía pecuaria Cañada de los Rileros en el límite sur del ámbito, así como terrenos forestales cartografiados en el interior del ámbito y un área de interés arqueológico.

Respecto a la afección acústica, esta se encuentra condicionada principalmente por el ruido aeronáutico asociado al aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. De acuerdo con los mapas de ruido aprobados mediante la Orden FOM/231/2011, de 13 de enero, durante el periodo nocturno la isófona Ln 45dB alcanza la parte oriental del ámbito. Durante la visita de campo se constató el frecuente sobrevuelo de aeronaves en operaciones de aterrizaje, con niveles sonoros claramente perceptibles. Asimismo, cabe señalar que el sector se sitúa entre las terminales de monitorización de ruido TMR-18 (El Molar) y TMR-21 (Urbanización Santo Domingo Norte), cuyos registros constituyen una referencia para la caracterización y evaluación de la afección acústica derivada del tráfico aéreo en el ámbito.

El sector se localiza sobre terrenos con capacidad agrológica 3es “Tierras con severas limitaciones que reducen la gama de cultivos y/o requieren especiales técnicas de manejo”, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid elaborado en 2004 a instancia de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Como recurso natural las tierras de clase agrológica 3 tienen importancia regional.

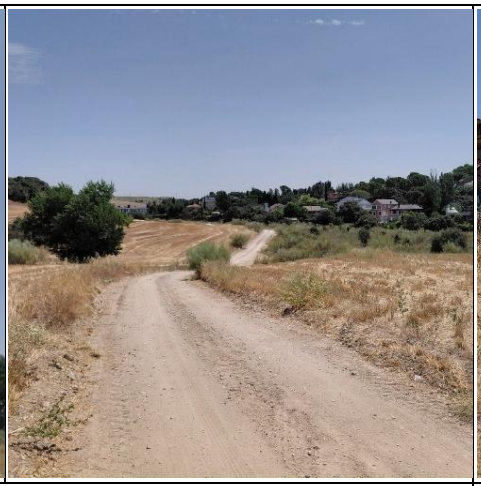
Se deberán tener en cuenta las consideraciones del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal correspondiente a dicha tramitación del planeamiento de desarrollo, en cuanto a posibles afecciones a espacios Red Natura 2000, montes preservados, hábitats de interés comunitario, así como ecosistemas forestales, fauna y especies protegidas.

Se indican también en dicho Documento de Alcance que se deberán analizar las afecciones al tráfico y movilidad, las acústicas por tráfico rodado y aéreo, paisajísticas y de riesgos naturales por posibles inundaciones e incendios forestales, entre otras.

De acuerdo con el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, la mayor parte de los ámbitos cuentan con un riesgo por incendio forestal que varía entre moderado y muy alto.



Imágenes entorno SUZTRA-SAU-21. Fuente: visita de campo

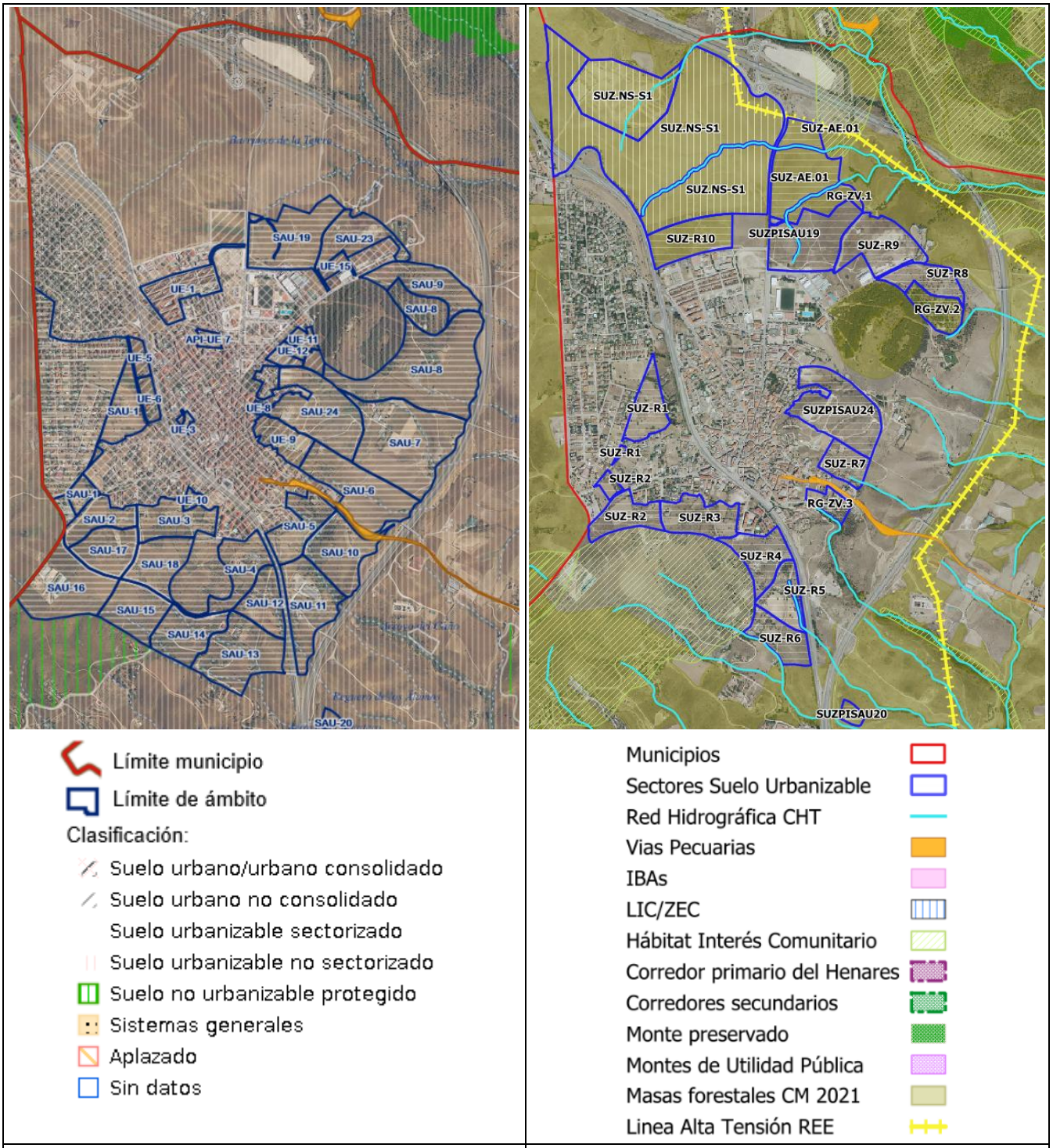




Imágenes entorno SUZ-R9. Fuente: visita de campo

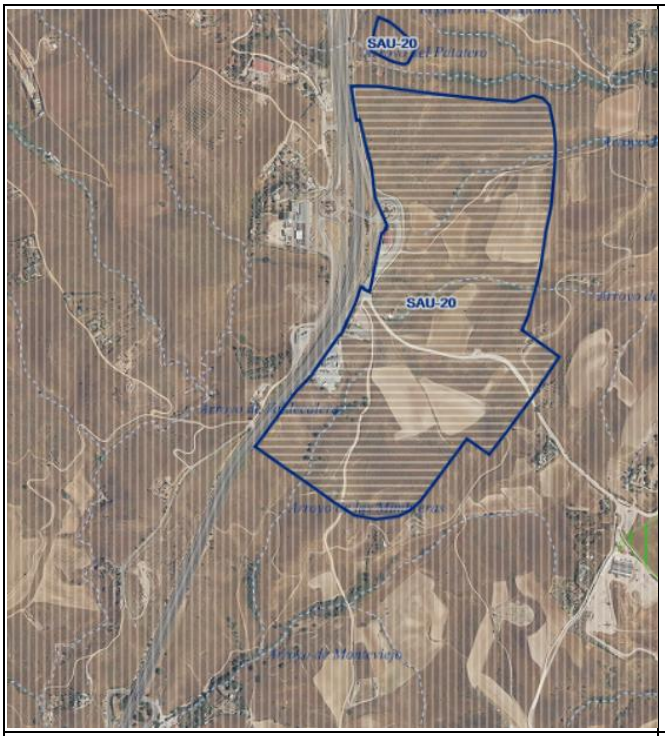
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

En las siguientes imágenes puede observarse la clasificación de los terrenos que contemplaban las NNSS-02, de aplicación en el municipio, y la delimitación de los sectores del Avance con sus principales afecciones:

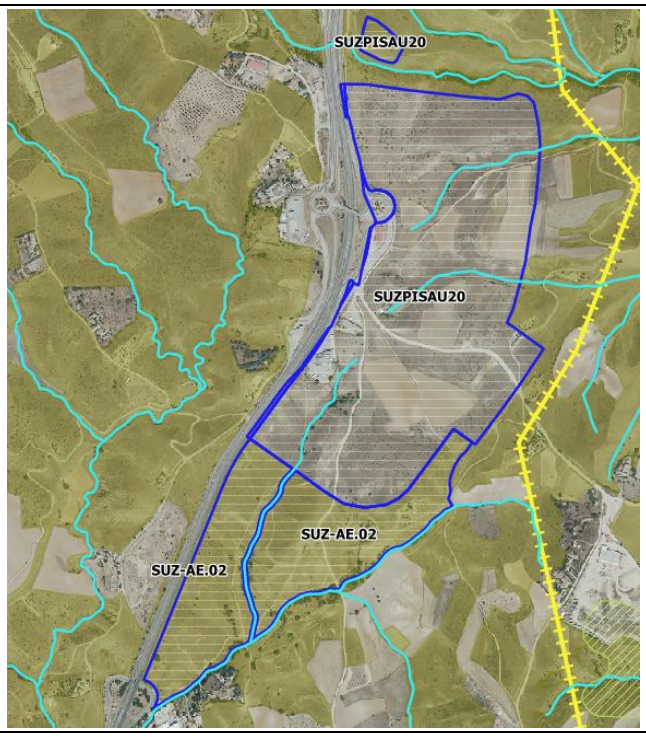


Delimitación sectores entorno al núcleo sobre clasificación del suelo correspondientes a las NNSS-02. Fuente: Visor SIT	Delimitación sectores suelo urbanizable entorno al núcleo sobre ortofoto 2023. Propuesta Avance. Fuente: elaboración propia

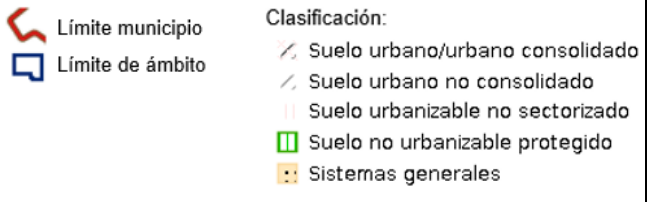
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655



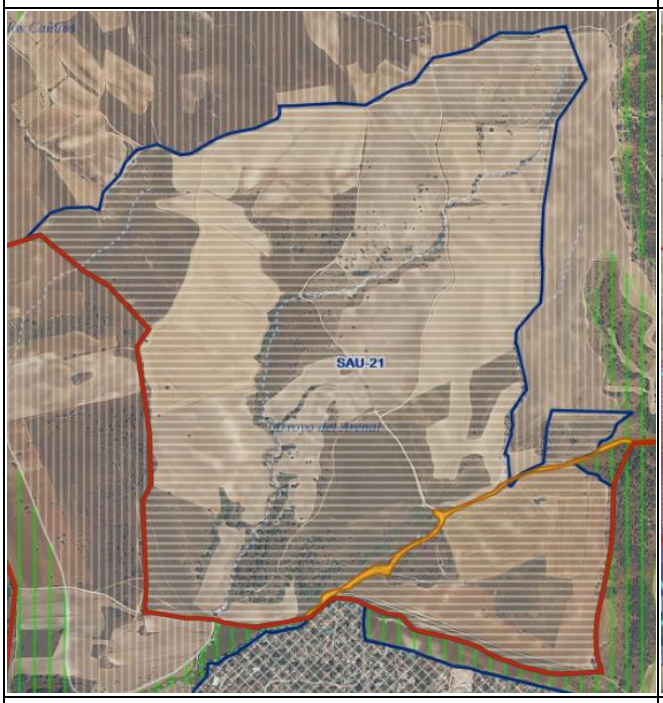
Delimitación SAU-20 sobre clasificación del suelo correspondientes a las NNSS-02



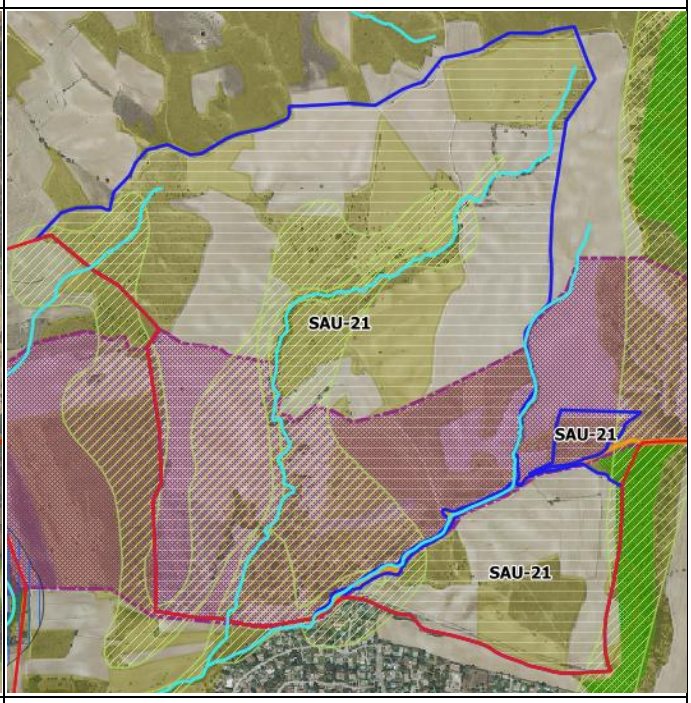
Delimitación sectores SUZPI-SAU-20 y SUZ-AE.02 sobre ortofoto 2023 y principales afecciones. Propuesta Avance







Delimitación SAU-21 sobre clasificación del suelo correspondientes a las NNSS-02



Delimitación sector SUZTRA-SAU21 sobre ortofoto 2023 y principales afecciones. Propuesta Avance

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865 5

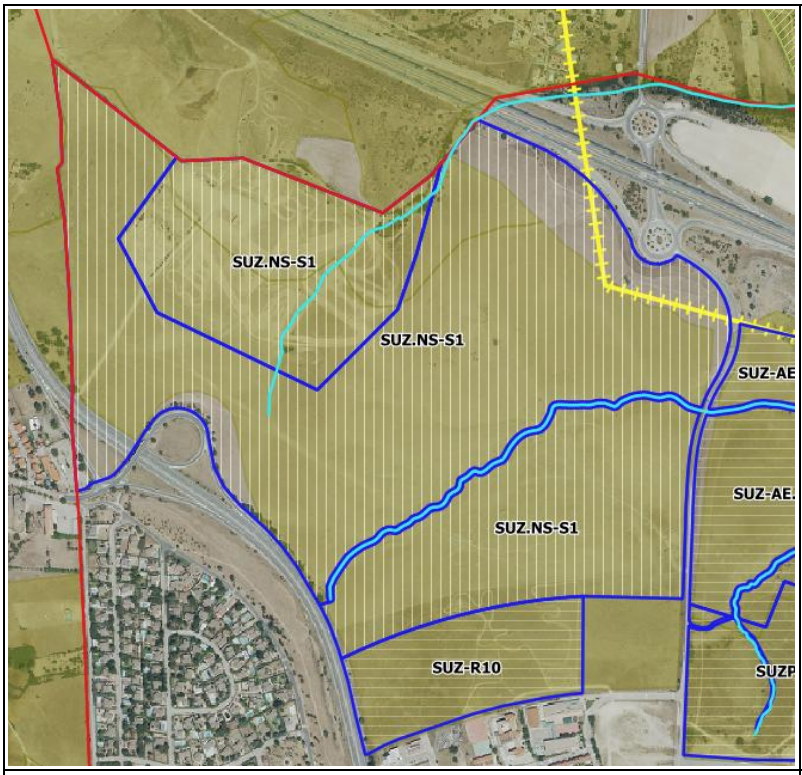
En cuanto al suelo ***urbanizable no sectorizado*** propuesto en el Avance, tal y como se ha descrito en el anterior apartado 2.6, se concentra en dos áreas diferenciadas al norte del casco y suroeste del término municipal. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizados por el Avance se clasificaban por las NNSS-02 como suelo no urbanizable preservado por las NNSS-02.

- El sector SUZ.NS.01 al norte del casco queda afectado principalmente por la existencia de terrenos forestales, con riesgos entre alto y muy alto de incendio, así como cauces en su interior. Se localiza en terrenos con capacidad agrológica 3sl “Tierras con severas limitaciones que reducen la gama de cultivos y/o requieren especiales técnicas de manejo”, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid, en cuya memoria se indica que las tierras de clase agrológica 3 tienen importancia regional como recurso natural.
- En relación con las infraestructuras, queda afectado por la cercanía, ruido y contaminación de la autovía A-1 y por la línea de alta tensión paralela al sur de dicha autovía.
- Por su parte, en cuanto al sector SUZ.NS.02, se identifican diversas afecciones territoriales y ambientales. En materia de infraestructuras, destaca la presencia de una línea eléctrica de alta tensión que discurre por la zona sur del ámbito, así como la proximidad de la autovía A-1 por su límite norte. Asimismo, de acuerdo con el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, la zona occidental del ámbito presenta un riesgo moderado por rotura de presas, derivado de la presa del embalse de Pedrezuela.

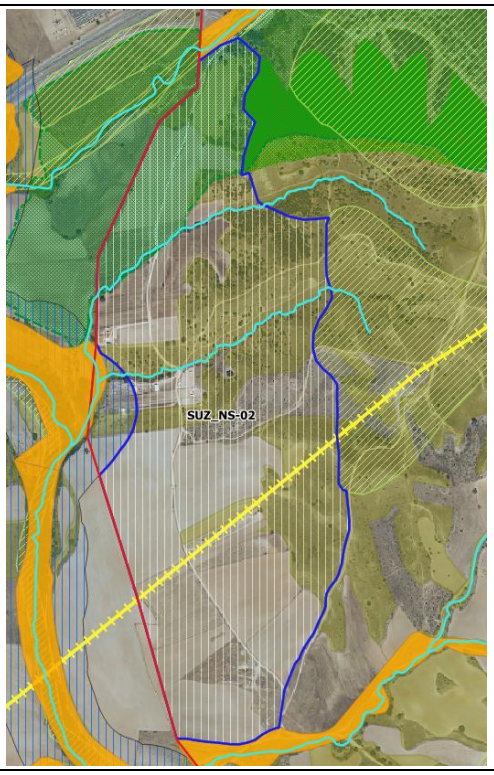
  Adicionalmente, en el interior del ámbito se localizan diversos cauces. Limítrofe al norte y sur del ámbito, discurren sendas vías pecuarias, mientras que por el noreste colinda con un área cartografiada como monte preservado. Asimismo, se encuentran superficies que tienen la condición de terreno forestal con algunas áreas de riesgo alto o muy alto de incendios forestales. La zona occidental del sector, se clasifica como terrenos con capacidad agrológica 3sc y 3es, correspondientes a “Tierras con severas limitaciones que reducen la gama de cultivos y/o requieren especiales técnicas de manejo”, de acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid.

  En lo que respecta al medio natural, la Dirección General competente en materia de Biodiversidad señala que el sector SUNS-02 linda con la Zona de especial Conservación (ZEC) “Cuenca del río Guadalix” y discurre por el norte del sector el corredor ecológico secundario de Las Cabezas, el cual conecta dicho espacio protegido con la ZEC «Cuencas de los ríos Jarama y Henares». En consecuencia, tal y como se detalla en el apartado -, informa de la necesidad de replantear la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado SUNS-02, al objeto de preservar los terrenos adyacentes a dicho espacio protegido Red Natura 2000 que coinciden con el citado corredor ecológico.

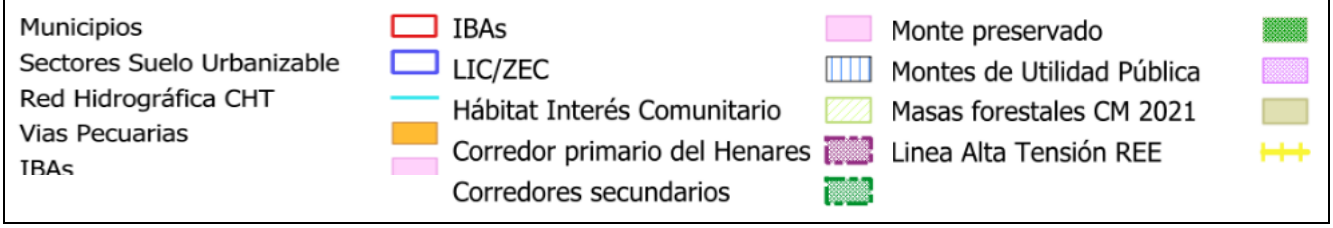
La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655



Delimitación sector SUZ.NS-S1 sobre ortofoto 2023 y principales afecciones. Fuente: elaboración propia



Delimitación sector SUZ.NS-S2 sobre ortofoto 2023 y principales afecciones. Fuente: elaboración propia



Justificación de las necesidades de suelo residencial

Tal y como se ha indicado en el anterior apartado 2.6, la documentación estima una necesidad de **3.808 nuevas viviendas** para el periodo 2025-2044. El Avance, por su parte, propone alcanzar una capacidad residencial total de **9.775 viviendas nuevas**, lo que sumado a las 4.404 existentes, alcanzaría las 14.179 viviendas en el municipio.

Pese a que el incremento residencial previsto supera ampliamente el número de viviendas estimadas como necesarias, el apartado 3.4 de la Memoria de Ordenación, señala que la alternativa seleccionada:

> *"corresponde a la equilibrada capacidad del Plan General a 20 años vista y que dan cumplimiento para satisfacer la demanda necesaria del municipio de El Molar. Esta propuesta cerraría, como preveían las NNSS vigentes, la malla urbana por el sur, este y norte con suelo destinado a uso residencial, pero mucho más contenida y comedida, ya que plantea que los sectores sean viables desde el punto de vista medioambiental pero también económico en tanto que su ejecución sea factible al no tener topografías de excesiva complejidad. Así mismo plantea una propuesta equilibrada y razonable con respecto a la demanda prevista.*
>
> *Asimismo, la demanda de vivienda de los nuevos suelos sectorizados residenciales es óptima con la estimación de crecimiento del municipio en los últimos años, planteando la alternativa elegida un modelo decrecentista en número de viviendas con respecto a lo que plantean las actuales normas."*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

En este sentido, tal y como se ha indicado en el apartado 2.6, el propio documento aporta un estudio específico de la demanda de vivienda en la zona norte de Madrid, indicando el apartado 4.3.2.5.2.3 que *"el sector SAU 21 se plantea como un desarrollo estratégico destinado a dar respuesta a una demanda creciente e insatisfecha, calculada en 34.831 hogares en el área de influencia de El Molar"*. De ello se desprende que la justificación de este ámbito no se limita a las necesidades residenciales del municipio, sino que se vincula a una oferta adicional, no directamente relacionado con la demanda municipal estimada en el Plan General.

Por otro lado, respecto de los datos estadísticos considerados, recogidos en el anterior apartado 2.6, se estima procedente señalar que el crecimiento poblacional del 62% considerado para el año 2044, difiere sustancialmente del crecimiento del 14 % estimado para el conjunto de la Comunidad de Madrid por el Instituto de Estadística para el periodo 2025-2039, sin que el documento analizado justifique las razones que motivan esta significativa desviación.

En consecuencia, se considera necesario que queden adecuadamente justificados tanto el cálculo de la capacidad residencial como el techo residencial propuesto por el Plan General. Para ello, además de las estimaciones correspondientes al suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, deberán analizarse las modificaciones introducidas en la normativa urbanística aplicable al suelo urbano consolidado respecto del planeamiento vigente, a fin de determinar si generan incrementos de edificabilidad o de capacidad residencial y, en su caso, considerarlos en el dimensionamiento de la propuesta del Plan General.

Justificación de las necesidades de suelo para actividades económicas:

Si bien no se ha localizado en la documentación una estimación de las necesidades actuales del municipio respecto de los usos industriales y terciarios, se incluye entre los objetivos de la planificación prever nuevos suelos destinados a actividades económicas en diferentes tamaños, desde pequeña industria hasta usos logísticos vinculados al eje de la A-1. Asimismo, la Memoria Informativa pone de manifiesto un menor peso del sector industrial respecto al entorno, reforzando la necesidad de ampliar la oferta de dichos usos.

Conforme se ha descrito en el anterior apartado 2.6, el Avance incorpora al suelo urbanizable sectorizado el sector con planeamiento incorporado pendiente de desarrollo SUZPI-SAU-20 de uso global industrial e introduce dos nuevos sectores destinados a actividades económicas, el SUZ-AE.01 al norte del núcleo urbano y el SUZ-AE.02 al sur del SAU-20 "El Rodeo", como previsión de ampliación del mismo. Los tres sectores ocupan una superficie total de 91,47 ha y cuentan con una edificabilidad de 450.402 m².

Tal y como se ha señalado anteriormente, los dos ámbitos nuevos se localizan según la normativa vigente, NNSS-02 como suelo no urbanizable preservado.

A la vista de todo lo anterior, procede realizar las siguientes **consideraciones**:

- El Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio de Viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), entre ellos, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles. .
- La clasificación de suelo propuesta por el Plan General debe basarse en el análisis previo de los valores ambientales existentes, el cual debe incluirse en el Estudio Ambiental Estratégico que se elabore para la siguiente fase de tramitación del Plan General, teniendo en cuenta para ello todas las consideraciones realizadas en el presente Documento de Alcance, y en especial, lo recogido en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal respecto de la protección del medio natural.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

- Debe realizarse una descripción pormenorizada de todos los terrenos que se encuentran en su estado natural y que el Plan General los incluye en el suelo urbano o en el suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado), detallando sus condiciones físicas, sus principales condicionantes ambientales, y justificando, en su caso, la inexistencia de valores que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección. Para las nuevas clasificaciones de suelo, se tendrán en consideración el principio de no regresión medioambiental, así como las consideraciones de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal respecto al SUZNS-2, que se detallan en el apartado -.

- A la vista del plano PO1.1 "Clasificación general del suelo" y de los cuadros de superficies de la propuesta, se observa que no existe, superposición entre las distintas categorías del suelo no urbanizable de protección. En este sentido, se recuerda que las protecciones que debe recoger el suelo no urbanizable de protección del Plan General responden a las características físicas del territorio, por lo que es necesario considerar en los terrenos en los que concurran varias afecciones, todas aquellas condiciones que se establecen en cada una de las normativas de protección que les sean de aplicación. En el caso de existir varias categorías de protección por distintas legislaciones sectoriales de aplicación se aplicara aquella que cuente con la protección más restrictiva.

- Asimismo, se recuerda que debe quedar suficientemente justificado ante el órgano sustantivo que todos los terrenos que integran el suelo urbano cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio definidos por el Plan General deben fijarse de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes, de manera que, dada la escala común de los problemas ambientales en un territorio, se realice un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos. En este sentido, respecto de los sectores propuestos que lindan con otros términos municipales, deberá analizarse la situación de los terrenos limítrofes de estos municipios para garantizar una adecuada transición entre los usos propuestos y los usos existentes, estableciendo, en el caso de que sea necesario, un espacio de transición que amortigüe la presión urbana sobre los terrenos rurales y que sirva, si procede, como barrera visual y acústica.

- Deberá tenerse en cuenta en el Plan General todas las consideraciones realizadas en los informes ambientales emitidos respecto de las iniciativas de desarrollo que se han producido en los diferentes ámbitos y sectores de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del 2002, los cuales se han señalado anteriormente. Todo ello, sin perjuicio de aquellos otros informes que puedan haberse emitido y que deben constar en los archivos municipales.

- De conformidad con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos "*con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*".

- El Plan General debe dimensionarse de manera que se adapte a las necesidades reales del municipio, tanto para el uso residencial como para los usos terciarios e industriales, atendiendo al interés general y principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que se establece en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por el cual, debe protegerse el suelo rural y preservarse los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, así como lo señalado en el artículo 20 de dicho texto legislativo, posibilitando únicamente el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado al suelo preciso para satisfacer las necesidades que se justifiquen.

  Si bien la propuesta desclasifica diversos sectores de suelo urbanizable, también contempla la clasificación de nuevas áreas de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado sobre terrenos anteriormente clasificados como suelo no urbanizable. En este sentido, se recuerda que únicamente podrá clasificarse como suelo urbanizable sectorizado aquel para el que pueda justificarse su

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

necesidad, y siempre y cuando ocupe terrenos que no cuenten con valores ambientales que les hagan merecedores de clasificarse como suelo no urbanizable de protección. En este sentido, deberá justificarse la pérdida de valores en aquellos terrenos que anteriormente fueran clasificados como Suelo no Urbanizable.

- Conforme se ha señalado en el apartado 0, debe realizarse un adecuado análisis de la capacidad potencial de viviendas en el Avance propuesto, cuantificando adecuadamente las viviendas potenciales en suelo urbano consolidado de actuación directa (solares vacantes).
- De manera similar, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, deberán revisarse los datos indicados de viviendas potenciales derivadas de los ámbitos de actuación y sectores propuestos en el Avance, debido a discordancias detectadas en la documentación aportada. En concreto, se aprecian densidades elevadas que se recomienda revisar en el AA-R4 y AA-R7, y valores discrepantes de viviendas en los sectores de planeamiento incorporado (SUZPI-SAU19 y SUZPI-SAU24).
- Se observan discrepancias entre las previsiones residenciales recogidas en la documentación del Plan General y las contenidas en el planeamiento de desarrollo y en los procedimientos ambientales tramitados con anterioridad ante esta Dirección General, para el sector SUZTRA-SAU21. Deberá revisarse, aclararse y justificarse expresamente dichas previsiones, garantizando la coherencia entre los distintos documentos que integran el Plan.
- Respecto del sector SUZTRA-SAU21, y en relación con la justificación de su desarrollo y su adecuación a los principios de sostenibilidad territorial y uso racional del suelo, se recuerda que esta Dirección General ya se pronunció sobre dichas cuestiones en el documento de alcance del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del correspondiente Plan Parcial, en el que se indicaba:

  "El DIE no contempla una alternativa cero como tal, sino que presenta 4 alternativas de desarrollo urbanístico sobre una ocupación del suelo previamente fijada, donde se señala la localización de usos y viales. (…)

  En este sentido, frente a los argumentos económicos y sociales aducidos en el Plan Parcial, de los que se deriva la ocupación para usos residenciales y dotacionales del suelo del ámbito, la propuesta de la alternativa finalmente seleccionada, debe aplicar una visión ambiental más amplia, considerando y realizando una adecuada valoración y análisis de los impactos sobre el medio, en comparación con el resto de alternativas, supeditando, en cualquier caso, la ocupación del suelo a la capacidad de acogida del territorio y asumiendo el valor ambiental de los espacios circundantes.

  Para el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística, tal y como se establecen en el artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial del SAU-21 debe proponer un uso racional del recurso natural del suelo, en términos de sostenibilidad, de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas presentes y futuras, ajustadas a la demanda real previsible. Así, se deberá aportar una justificación de la oportunidad y conveniencia del desarrollo del Plan Parcial, a la luz de los datos de los últimos censos de población y viviendas para el municipio de El Molar, considerando el parque total de viviendas y sus características (viviendas totales, viviendas familiares ocupadas, viviendas secundarias, viviendas vacías, etc.).

  En la misma línea, deberá tenerse en cuenta y justificarse lo estipulado en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual las Administraciones Públicas deberán atribuir el paso de suelo rural a suelo urbanizado únicamente al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen y preservar de la urbanización al resto del suelo rural."

  En consecuencia, el Plan General deberá considerar las determinaciones y criterios ya establecidos en dicho Documento de Alcance en relación con la justificación del desarrollo del sector, la

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

inexistencia de valores ambientales relevantes, así como la adecuación del uso propuesto respecto de los niveles de ruido existentes.

3.2.3 Protección del medio natural

Deberán tenerse en cuenta todas las consideraciones realizadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe recibido con fecha 16 de marzo de 2026, en el que se realiza una valoración respecto a las figuras con normativa de protección específica afectadas por el Avance, resumiéndose a continuación las principales consideraciones realizadas:

En lo relativo a Espacios protegidos de la Red Natura 2000

En el municipio se encuentran dos espacios protegidos Red Natura 2000: la ZEC, denominada “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y la ZEC denominada “Cuenca del río Guadalix”.

- ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares

Se indica en el informe de la Dirección general de Biodiversidad y Gestión Forestal, que la ribera del río Jarama, a su paso por El Molar se encuentra dentro del ámbito del Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación “Cuencas de los ríos Jarama y Henares” y se aprueban su plan de gestión. De acuerdo a la zonificación dicha ribera se localiza dentro de la zona A, de conservación prioritaria. En el ámbito de esta ZEC, se encuentran varios hábitats de interés comunitario (HICs) que se describen en el informe adjunto.

La planificación recibida se informa bajo la premisa establecida en el punto “5.2. Urbanismo” del plan de gestión, que establece: Los terrenos incluidos en las Zonas A *(Conservación Prioritaria)* y B *(Protección y Mantenimiento de los Usos Tradicionales)*, serán clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección.

Se describen en el informe los apartados del plan de gestión a tener en cuenta en relación con los objetivos de la zonificación y al planeamiento urbanístico, así como respecto a la regulación legislativa de los HIC incluidos en Red Natura 2000.

- ZEC Cuenca del río Guadalix

En la zona oeste del municipio, las riberas del río Guadalix se encuentran dentro del ámbito del Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión. Dentro del ámbito de esta ZEC no se encuentran Hábitats de Interés Comunitario.

La planificación recibida se informa bajo la premisa establecida en el punto “5.1.5. Directrices para el Urbanismo” del plan de gestión, que establece: *Los organismos competentes velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística en el espacio protegido, adoptando las medidas necesarias para prevenir y corregir futuras actuaciones contrarias a los objetivos del presente plan de gestión y que pudieran afectar a los tipos de hábitats de interés comunitario y a las especies Red Natura 2000 presentes en el espacio protegido.*

Respecto a la planificación propuesta para las ZEC

El avance propone la mayor parte de la superficie de ambas ZEC como suelo no urbanizable de protección especial (SNUPE) en la categoría de Natural. Si bien, en los dos espacios hay superficies que el avance clasifica como suelo no urbanizable de protección especial por presencia de dominio público pecuario (SNUPE-Vías Pecuarias) o suelo no urbanizable de protección especial por cauces y riberas (SNUPE. Cauces y riberas).

Se indica en el informe que, en principio, todas estas categorías se ajustan a lo regulado en la legislación sectorial de las ZEC, si bien, se indican ciertas observaciones de las que se destaca:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

- El suelo no urbanizable de protección especial por protección natural (SNUPE Natural) incluye distintas figuras de protección ambiental, reguladas cada una por su legislación específica: ZEC, hábitats de interés comunitario, montes preservados y montes de utilidad pública, sin establecer con precisión los límites de cada figura de protección y sin determinar el ámbito de aplicación de cada una de las legislaciones sectoriales.
- Por ello, se aconseja que el ámbito de aplicación de cada figura de protección quede claro y explícito en el plano de clasificación suelo.
- Sobre un mismo territorio podrán existir varias figuras de protección ambiental, sometidas a diferentes legislaciones sectoriales, siendo normas concurrentes. Por ello, se aconseja que el Plan General recoja esta realidad, indicando en la Normativa Urbanística lo siguiente:
    - Si en un mismo espacio se superponen afecciones derivadas de la aplicación de distinta normativa, regirán las determinaciones que den lugar a una protección más estricta.
    - En consecuencia, aquellos terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección que cuenten con más de una categoría o subcategoría deben aplicarse de forma concurrente, debiendo prevalecer en caso de contradicción entre ellos el régimen que otorgue una mayor protección.
    - Igualmente, por razón de la materia es aplicable a esta clase de suelo aquella normativa sectorial y/o específica que afecta a ciertos usos como la normativa relacionada con vías de comunicación, infraestructuras básicas, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, ley de aguas, protección del paisaje, protección de especies silvestres, protección de ecosistemas, etc.
- Deberá reflejarse la ZEC Cuenca del río Guadalix, incluida en el plano PO-1 «Clasificación general del suelo» y en el documento ambiental, incorporándola asimismo en la Memoria de Ordenación, en especial en el apartado «4.3.2.1.1. Categoría de Suelo no urbanizable de protección especial» epígrafe «Suelo no urbanizable de protección especial Natural», donde se describe cada figura de protección ambiental, habiéndose omitido este ZEC.
- Además, se indica que en varios apartados de la memoria de ordenación, se cita el LIC Cuencas de los ríos Jarama y Henares, habiendo actualmente declarado estos espacios, por los decretos indicados anteriormente, como zonas de especial conservación (ZEC).

En lo relativo a los Montes en régimen especial

En el municipio de El Molar se encuentra el monte incluido en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública denominado “Riberas del Jarama en el término municipal de El Molar” propiedad de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se encuentran en el municipio terrenos forestales, que tienen la categoría de montes preservados, por estar poblados de masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojal y quejigal, de acuerdo con la ley 16/1995.

Se especifica en el informe adjunto la regulación legislativa relativa a los montes en régimen especial.

<u>Respecto a la planificación propuesta</u>

El avance propone la mayor parte de la superficie de los montes de utilidad pública y de los montes preservados como suelo no urbanizable de protección especial (SNUPE) en la categoría de Natural. Si bien, hay superficies de los montes en régimen especial que el avance clasifica como suelo no urbanizable de protección especial por presencia de dominio público pecuario (SNUPE-Vías Pecuarias), suelo no urbanizable de protección especial por cauces y riberas (SNUPE. Cauces y riberas).

Se indica en el informe que, en principio, todas estas categorías se ajustan a lo regulado en la legislación forestal, si bien, se aconseja que el plan general contemple las observaciones indicadas anteriormente, en relación a:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593368655

- Se deberán diferenciar y determinar explícitamente el ámbito de aplicación de cada una de las figuras de protección englobadas en el Suelo no urbanizable de protección especial por protección natural (SNUPE Natural).
- En caso de normativa concurrente, con diferentes categorías de suelo en un mismo territorio, regirán las determinaciones que den lugar a una protección más estricta.

En lo relativo a los Hábitats de Interés Comunitario (HICs) fuera de Red Natura 2000:

Se indican en el informe los hábitats de interés comunitario, fuera de los espacios de la Red Natura 2000, localizados en el municipio de acuerdo al anejo I de la Directiva 92/43/CEE, así como su regulación legislativa de acuerdo a la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Respecto a la clasificación propuesta

El avance clasifica, mayoritariamente, las superficies de HIC como suelo no urbanizable de protección especial (SNUPE) en las categorías de Cauces y riberas, Vías pecuarias y Natural.

Se considerada correcta la propuesta que realiza el promotor, si bien, se indican una serie de consideraciones a tener en cuenta, de las que se destaca:

- El estudio ambiental estratégico deberá identificar la presencia real de HIC con el fin de conservar, evitar la fragmentación y la reducción de estas formaciones, ajustando la clasificación de suelo no urbanizable de protección especial por valores naturales a estas superficies. Se deberá prestar especial atención a los HICs cartografiados que actualmente tengan otros usos, y analizar otras superficies que sean coincidentes con HICs.

  En los planos de ordenación se deberá incluir cartografía, a escala adecuada, ubicando los hábitats tanto los señalados en el informe como los que se identifiquen en los trabajos de campo.
- En la Normativa Urbanística del plan general se debe indicar que sobre un mismo territorio pueden existir varias figuras de protección, sometidas a diferentes legislaciones sectoriales, como normas concurrentes. Se deberá incluir en la Normativa Urbanística, en los artículos que regulan estos suelos, según se ha indicado previamente en el epígrafe de los Espacios Protegidos Red Natura 2000.

  Esta medida cumple con la obligación que establece la Ley 42/2007 de proteger los HIC limitando los usos de los que se pudiese derivar cualquier grado de afección a los mismos.
- Dentro del ámbito del SUZTRA-SAU21, clasificado por el avance como suelo urbanizable sectorizado, se encuentran varias superficies de HIC. **Es necesario que el plan general recoja las indicaciones al respecto de los informes emitidos por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en el procedimiento de tramitación del Plan Parcial del SAU-21.**

En lo relativo a los terrenos forestales de régimen general:

En el municipio de El Molar se encuentran superficies que tienen la condición de monte o terreno forestal según la legislación forestal, de acuerdo al artículo 3 de la Ley 16/1995 Forestal y de protección de la naturaleza y artículo 5 de la Ley 43/2003 de Montes. Se detalla en el informe su regulación legislativa conforme a la Ley 16/1995, en lo relativo a la clasificación del suelo y la defensa del uso forestal, indicando las condiciones específicas para las transformaciones urbanísticas que afecten a estos terrenos, así como la regulación de la pérdida de superficie forestal que deberá ser compensada mediante actuaciones de reforestación.

Respecto a la clasificación propuesta

- Se deberá determinar el terreno forestal en régimen general. Para ello, de acuerdo con la regulación legislativa indicada en el informe, se deberá detallar en la memoria de ordenación, los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid estaban clasificados como suelo

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

urbano o urbanizable, con el fin de poder conocer los terrenos que cumplen las exclusiones de la legislación forestal y no tienen consideración de monte o terreno forestal.

- Respecto a los terrenos forestales en régimen general incluidos en suelos no urbanizables de protección especial (SNUPE) se considera que cumple con la legislación forestal, si bien es necesario que en la Normativa Urbanística, en los usos y regulaciones de dichas clases de suelo, donde se encuentran terrenos forestales en régimen general es necesario indicar que se trata de terrenos regulados por la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid y por la Ley 43/2003 de Montes. En caso de normativa concurrente, se aplicará la que suponga mayor nivel de protección.
- El terreno forestal en régimen general incluido en el suelo no urbanizable de protección preservado cumple con la legislación forestal. No obstante, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal considera en su informe, ciertas formaciones vegetales ocupadas por masas de encinar y enebral, que deben contar con mayor grado de protección dentro del plan general. Por ello, considera que sería más adecuado incluir dichos terrenos forestales en la subcategoría de suelo no urbanizable de protección especial natural.
- Respecto del terreno forestal incluido en suelo urbanizable no sectorizado, el avance propone dos áreas, que de acuerdo con el visor SIT actualmente se clasifican como suelo no urbanizable de protección.

  En el primer caso, al norte del casco urbano, con vegetación propia de pastizales y eriales procedentes de zonas abandonadas de labores agrícolas, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, considera que no hay inconveniente con el cambio de clasificación propuesto a urbanizable siempre que se atienda a lo establecido en el artículo 43 de la ley 16/1995 de compensaciones. Es necesario que en la Normativa Urbanística que regula este suelo (y en las fichas de cada sector, si procede) se establezcan las condiciones indicadas en el informe, en relación con las compensaciones por pérdida del uso forestal.

  En el segundo caso, situado en el centro-este del municipio, en el paraje denominado Llano de los Ardales de Arriba (SUNS_02), presenta formaciones vegetales de gran valor ambiental y paisajístico a escala local y comarcal, con funciones relevantes que contribuyen a la conservación de los valores por los que fue declarada la ZEC Cuenca del río Guadalix. Además, son terrenos aislados del casco, rodeado de terrenos de uso agrícola y forestal, pudiendo favorecer un efecto llamada para otros usos e incrementar la presión sobre la zona. Por ello, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, **informa desfavorablemente la clasificación propuesta como suelo urbanizable de dicho ámbito**.
- Se considera que los terrenos forestales del entorno de la ZEC de la Cuenca del río Guadalix, debe tener la clasificación de suelo no urbanizable de protección preservado, protección paisajística, de manera análoga a la clasificación propuesta en el entorno del río Jarama.
- Respecto del terreno forestal incluido en suelo urbanizable sectorizado, indica el informe que respecto a los suelos de planeamiento incorporado (SUZPI-SAU19, SUZPI-SAU20 y SUZPI-SAU24) y en tramitación (SUZTRA-SAU21), **será necesario que el Plan General recoja las consideraciones contempladas en los informes emitidos por la Dirección General en cada uno de ellos, indicados en el apartado de antecedentes.**
- Respecto los suelos urbanizables sectorizados nuevos, propuestos por el avance, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal considera que la planificación propuesta es compatible con la normativa forestal y no se prevé que pueda afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, al medio natural descrito, si bien la Normativa Urbanística que regula este suelo y en las fichas de cada sector se establecerán las condiciones indicadas en el informe respecto a las compensaciones por pérdida del uso forestal.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

- El Plan General deberá recoger los perímetros de toda la superficie forestal quemada en los últimos años, con el fin de justificar, a una escala adecuada, que ningún terreno forestal afectado por incendios forestales, se clasifica como suelo urbano o urbanizable, es decir, cambia de clasificación urbanística respecto cuando ocurrió el incendio.

  Se recuerda en el informe la normativa a este respecto y se indica que en el municipio hay varias superficies incendiadas que el avance propone como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

En relación con la fauna y flora protegidas:

La normativa vigente establece la obligación de conservar, restaurar y mejorar el medio natural y la biodiversidad, con especial protección de los hábitats y especies amenazadas, así como la conservación y protección de la fauna y flora silvestres.

En relación a la protección de la fauna, la superficie de los dos ZEC presentes en El Molar se encuentran en el ámbito de aplicación de la Resolución de 6 de julio de 2017, de la Dirección General del Medio Ambiente, por la que se dispone la delimitación y la publicación de las zonas de protección existentes en la Comunidad de Madrid en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión recogidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

Se describen en el informe los espacios protegidos presentes en el municipio, los corredores ecológicos, elevada biodiversidad y grupos faunísticos presentes en el entorno. Para valorar el Avance del PGOU presentado en los aspectos relativos a la flora y fauna protegidas, además de la existencia de los espacios descritos, hay que tener en cuenta que la distribución de las especies de fauna amparadas por la Ley 2/1991 de la Comunidad de Madrid es dinámica y por ello, ciertas medidas y usos no se pueden restringir a un determinado ámbito y deben aplicarse en todo el término municipal.

Consideraciones sobre la planificación presentada

<u>Sobre el suelo urbanizable no sectorizado:</u>

Como ya se ha indicado en el apartado relativo a terreno forestal, el avance establece como suelo urbanizable no sectorizado una superficie a orilla del río Guadalix (SUNS_02), Llano de los Ardales de Arriba, en una zona que forma parte del corredor de enlace o secundario de Las Cabezas, que se utiliza como unión entre la ZEC Cuenca del río Guadalix y la ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares.

Se considera que se debe reforzar la funcionalidad del corredor de enlace o secundario de Las Cabezas para que se mantenga la conexión entre la ZEC Cuenca del río Guadalix con la ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares, teniendo en cuenta, además, que el corredor principal del Henares que conectaba ambas ZEC se ve comprometido por el desarrollo del Plan Parcial SAU- 21. En consecuencia, se reitera que el avance **se replantee el suelo urbanizable no sectorizado SUNS_02 a efectos de preservar la zona que es adyacente al ZEC del Guadalix y que se solapa con el corredor secundario.**

Finalmente, tal y como se concluyó en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal sobre el Plan Parcial del SAU- 21, se debe considerar en este nuevo plan general la continuidad del corredor ecológico en el interior del SAU-21 fuera del ámbito de este, para mantener la conectividad entre los dos ZEC del municipio.

<u>Para prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica:</u>

El PGOU deberá contar con una zonificación, según se detalla en el apartado 3.2.20 de este informe.

<u>Para reducir la afección a la fauna por tendidos eléctricos:</u>

- Se aconseja, entre otras, el establecimiento de un corredor de infraestructuras, tal y como se desarrolla en el apartado 3.2.6.1 de este informe.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

Otras condiciones a incluir en la normativa urbanística del Plan General, en las fichas de cada sector y en la memoria de ordenación, según proceda:

Se establecen una serie de consideraciones que debe observar el plan general, las cuales pueden consultarse en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, y de las que cabe destacar:

- El Plan General contará con un artículo, dentro del apartado “normas generales de protección”, de la normativa urbanística, denominado “protección y conservación de especies de flora y fauna”.
- Se potenciará la plantación especies autóctonas y se evitará la presencia especies de exóticas invasoras. Igualmente se recomienda evitar las especies más inflamables como puede ser ciprés o arizónicas.
- Se atenderá a lo indicado respecto de las labores de mantenimiento de zonas verdes y restauraciones ambientales, evitando el uso de productos fitosanitarios y químicos con potencial afección a la fauna silvestre, salvo en casos de plaga oficialmente declarada, conforme a la normativa vigente.
- Con carácter previo a obras en fachadas y cubiertas de edificios existentes, deberá verificarse la posible presencia de nidos de aves o refugios de quirópteros, adoptándose las medidas de protección correspondientes y comunicándose a la unidad administrativa competente, según se detalla en el informe ambiental adjunto.
- En los elementos acristalados, deberán adoptarse medidas eficaces para evitar colisiones de la avifauna, conforme a las soluciones técnicas descritas en el informe ambiental adjunto.
- Los vallados y cerramientos en suelo no urbanizable de protección deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el anexo I del informe adjunto, que habrán de incorporarse a la normativa urbanística.
- La ordenación del planeamiento deberá garantizar la protección de la vegetación ripícola y adopción de medidas necesarias de depuración para evitar vertidos incontrolados, para la protección de fauna asociada a zonas húmedas, de acuerdo con el informe adjunto.
- La normativa urbanística priorizará el soterramiento de las líneas eléctricas, especialmente cuando atraviesen corredores ecológicos, zonas de protección y elementos del paisaje con función de conectividad para las aves. Las nuevas líneas cumplirán los establecido en el RD 1432/08.

  Las líneas eléctricas deberán adaptarse, en la medida de lo posible, al trazado de los corredores de infraestructuras existentes, según lo indicado en el informe adjunto.
- Las obras de drenaje de viales y carreteras deberán diseñarse de forma que permitan el paso y escape de la fauna, mediante la incorporación de rampas u otros dispositivos adecuados.
- Durante la ejecución de obras se garantizará la protección de las especies de flora catalogadas y de los ejemplares arbóreos, que no podrán ser apeados, debiendo señalizarse previamente su presencia. Asimismo, los proyectos deberán incorporar un plan de restauración ambiental de las zonas afectadas, tal y como se detalla en el informe adjunto .

3.2.4 Condiciones para la ordenación general

De la consideración de las prescripciones contenidas en este Documento de Alcance, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Es por ello que, todos los terrenos que cuenten con tales valores que sean merecedores de su protección o que cuenten con riesgos naturales se clasificarán como suelo no urbanizable de protección.

- No podrán ser clasificados como suelo urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.
- No podrán ser clasificados como suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos en los que no se justifique su necesidad de transformación. La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio y sus características ambientales, dando prioridad a límites relacionados con la realidad física de manera preferente al empleo de lindes de propiedad, a fin de reducir los efectos ambientales
- Deberán preverse, expresamente, las reservas de suelo necesarias las infraestructuras de saneamiento, depuración, gestión de residuos, viarias etc. que sean precisas, a fin de evitar la futura falta de espacios adecuados para las mismas.
- Deberán preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

3.2.5 Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe tender a evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos permitirá la adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente. Debe también atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, valorando las normas urbanísticas que permitan una adecuada integración paisajística.

Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes, debiendo prever una banda de espacios libres o zonas verdes de transición que los separe. Esta franja estará arbolada, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales.

El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de uso industrial, estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.

3.2.6 Condiciones para las Infraestructuras

3.2.6.1 Infraestructuras eléctricas

Según se indica en el apartado 1.7.3 de la Memoria de Información, en el término municipal de El Molar se encuentra una red de distribución de 60-110 kV pasando por la subestación eléctrica denominada “Cabanillas” situada en el municipio de Cabanillas de la Sierra.

Las líneas perimetrales son aéreas, al igual que algunas de las líneas interiores, que aún no han sido soterradas. Las líneas eléctricas de media y baja tensión que abastecen el núcleo urbano, son gestionadas por la compañía Iberdrola.

El Plan General deberá identificar y considerar todas las instalaciones eléctricas existentes en el término municipal, entre ellas, las señaladas por Red Eléctrica en su informe de fecha 9 de mayo de 2025:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

- L/E 400 kV Mudarra-San Sebastián de los Reyes, que discurre de forma aérea de noroeste a sureste.
- L/E 400 kV Cerrato-San Sebastián de los Reyes, que discurre de forma aérea de norte hacia el oeste

Señala el informe de Red Eléctrica de España que deberán tenerse en cuenta dichas instalaciones, considerando que cualquier afección deberá estar conforme al Real Decreto 1955/2000 y al Reglamento de aplicación.

Para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto 1955/2000, "queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección".

La anchura de la citada franja está en el entorno de los 80 metros para líneas eléctricas a 400 kV en la mayoría de los casos. No obstante, la anchura exacta de la misma depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

Concluye el informe que se deberán tener en cuenta la normativa municipal, autonómica, estatal y comunitaria vigente relativa a esta materia.

Respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas. En este sentido, el Plan General debe definir los pasillos eléctricos por los que deben discurrir las líneas eléctricas aéreas, recogiéndose en la normativa urbanística que "*en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan",* conforme lo establecido en el artículo 3 del citado Decreto. En el caso de que no queden expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se debe establecer de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas, lo que deberá tenerse en cuenta, especialmente, en el sector de suelo urbanizable SUZ-AE.01, así como en los sectores de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-01 y SUNS-02 por cuyos terrenos se encuentra la zona de protección de líneas eléctricas aéreas de 400 kV propiedad de Red Eléctrica. Los pasillos eléctricos que se definan deben ponerse en relación con los planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas que se encuentran en tramitación conforme a lo indicado en el apartado 3.2.26 del presente Documento de Alcance.

Para el caso de futuras instalaciones de media tensión que pudieran proyectarse, como pueden ser centros de transformación y/u otras que procedan, la necesidad del cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

Según se indica en el antes mencionado informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, dado que en el municipio se encuentran implantadas varias líneas de alta tensión y otras

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

proyectadas y esta atravesado por una infraestructura viaria importante, se aconseja, que se establezca un corredor de infraestructuras para reducir la presión sobre otras zonas del municipio.

3.2.6.2 Infraestructuras viarias

La Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señala en su informe recibido el 2 de julio de 2025 que por el término municipal de El Molar discurren las carreteras de titularidad estatal A-1 y A-1a (antigua A-1). Indica que, de cara a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, se debe completar y/o subsanar la documentación urbanística en atención a las observaciones que se realizan en el informe, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- El viario estatal, zona de dominio público y los terrenos expropiados para su ejecución deberán clasificarse como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras - Carreteras, y categorizarse como Red Supramunicipal viaria. En su caso, los sectores de suelo urbanizable deberán quedar retranqueados de la zona de dominio público viario estatal.

  Se debe remitir a la legislación sectorial de carreteras estatal en vigor.

- Los terrenos colindantes con el viario estatal se encuentran afectados por el régimen de las zonas de protección del viario estatal, resultando de aplicación las limitaciones establecidas en la normativa vigente.

  Se debe representar en un Plano, las diferentes zonas de protección del viario estatal reguladas en la vigente Ley 37/2015 de Carreteras estatal.

  En las Fichas de Ordenación de los ámbitos y sectores colindantes con el viario estatal, se debe recoger la referencia a la Ley 37/2015, de Carreteras, y que, los mismos se encuentran afectados por el régimen y limitaciones dispuestas para las zonas de protección del viario estatal.

- En cuanto a la conectividad, no parecen plantearse nuevas conexiones con el viario estatal en el documento de Avance. No obstante, en caso de establecerse nuevas conexiones, modificaciones de las existentes o cambio de usos con el viario estatal, requerirán de la previa autorización de la Demarcación de Carreteras.

- Se deberá incluir un estudio de tráfico para la emisión del correspondiente informe concluyente en cuanto a afecciones a la Red de Carreteras del Estado. En el informe adjunto se detalla el alcance que debería incorporar dicho estudio.

- La ordenación urbanística en tramitación, debe ser compatible y garantizar la eficacia de los proyectos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, conforme al artículo 16 de la Ley de Carreteras.

- La normativa deberá recoger, aspectos relativos a autorizaciones en zonas de protección del viario estatal, condicionamiento de licencias urbanísticas a la obtención de las autorizaciones indicadas en la Ley de Carreteras, régimen de obras públicas en el dominio público viario, así como prohibición de publicidad, tal y como se recoge en el informe sectorial adjunto.

- Respecto a la situación acústica del ámbito, se indica en el estudio acústico, que los niveles sonoros son adecuados para albergar los desarrollos previstos. No obstante, se recuerda que, en caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse, en su caso, en la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad Sostenible.

  Se recuerda asimismo, que no podrán concederse 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

Respecto a la red de carreteras autonómica, se ha recibido informe de la Dirección General de Carreteras de fecha 5 de febrero de 2026 en el que señala que la carretera afectada es la M-129, hasta el enlace con la autovía A-1. El tramo urbano de dicha carretera, entre la antigua N-I y el límite actual del casco urbano, fue transferido al municipio de El Molar en 2001 y, de acuerdo con el Proyecto del Plan de Carreteras 2025-2032, se prevé la cesión al Ayuntamiento de un tramo adicional de 110 metros.

El informe establece una serie de consideraciones a tener en cuenta sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones de la red de carreteras autonómica a tener en cuenta en el Plan General, las cuales se resumen a continuación:

- En los apartados del Plan General en los que se haga referencia a la normativa de aplicación en carreteras autonómicas se deberán recoger las tres legislaciones sectoriales señaladas en el informe.
- El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas, en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes a la arista exterior de la explanación, el dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas del Plan General. Asimismo, las fichas urbanísticas de los ámbitos y las Normas Urbanísticas deberán contener los usos permitidos en las zonas de dominio público y protección de las carreteras autonómicas, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica. La calificación de esta zona de protección se deberá incluir en los planos específicos de carreteras.
- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones, no podrá tener otras calificaciones diferentes, calificando así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- El Plan General deberá contener la definición gráfica de las actuaciones propuestas en materia de carreteras, estableciendo los horizontes temporales para su puesta en servicio. Asimismo, se deberán definir los mecanismos de gestión previstos para su construcción y la imputación de costes que corresponda, recogiéndose en el Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas deberán contener referencia expresa a la legislación sectorial autonómica aplicable y, en concreto, a la regulación de usos en la zona de protección de acuerdo con la normativa. Además, para todos aquellos sectores que prevean nuevos accesos a las carreteras autonómicas, el Plan General deberá integrar una propuesta gráfica de conexión a nivel de anteproyecto, además de integrarse dichas propuestas en los planos de ordenación del Plan. Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.
- El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la red en el escenario preoperacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad y evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas, proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.
- El Plan General deberá incluir en formato editable la definición de travesía y tramo urbano, así como la arista exterior de la explanación y las líneas de dominio público y zona de protección de las carreteras que atraviesan entramados urbanos en el municipio, para su comprobación por la

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

Dirección General de Carreteras. El Proyecto del Plan de Carreteras 2025-2032 de la Comunidad de Madrid, recoge la propuesta realizada al respecto.

- No estará autorizado ningún nuevo acceso a las carreteras de titularidad autonómica sin autorización expresa de la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el planeamiento. Se procurará que el acceso a todos los ámbitos del suelo se realice por vías municipales mejorando los accesos actuales.
- El Plan General, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva.
- Una vez obtenido el informe favorable al planeamiento general, y en fases posteriores de desarrollo del planeamiento, las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las fichas urbanísticas. Dichas cargas deberán contemplarse en el informe de sostenibilidad económica.
- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

3.2.6.3 Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello, los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará que, en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

3.2.6.4 Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Deberá garantizarse en el documento normativo el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

3.2.7 Condiciones para las zonas verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 090779599982715936865

obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.
- En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para el uso residencial, estas no deberán computarse en cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

3.2.8 Protección de las vías pecuarias

A fecha de elaboración del presente Documento de Alcance no se ha recibido contestación del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, si bien, en aplicación de la legislación vigente, tanto a nivel estatal, Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como autonómica, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y 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, se realizan las siguientes consideraciones generales, sin perjuicio del informe que en su momento emita el citado Área de Vías Pecuarias al respecto:

- Conforme al artículo 25 de la Ley 8/1998, en su vigente redacción modificada por la Ley 2/2026 “Los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico clasificarán como suelo no urbanizable protegido las Vías Pecuarias. Con posterioridad a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación territorial, estos habrán de someterse a informe de la dirección general competente en materia de vías pecuarias. (…)”
- Las Vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias”, uso “Vía Pecuaria”. El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la legislación vigente. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas del documento del Plan General.
- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el artículo 43 de la ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.
- Si el terreno de las vías pecuarias coincide con otro tipo de redes supramunicipales existentes, los planos deberán reflejar en esta superficie de coincidencia ambas redes.
- En todos los planos del Plan deben grafiarse las vías pecuarias afectadas, con su longitud y anchura exactas, de manera que queden perfectamente delimitadas, mediante una trama clara y precisa, sin

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

que ningún otro uso prevalezca sobre el dominio público pecuario y con leyenda específica sobre el significado de dicha trama.

- En todos los planos del Plan las vías pecuarias no pueden contener construcciones u ocupaciones temporales con instalaciones desmontables futuras de ningún tipo, ya sean sobre el terreno, aéreas o subterráneas sin antes haber obtenido la correspondiente autorización, si cabe, del órgano competente en materia de vías pecuarias.
- Los nuevos viarios deberán situarse fuera de la vía pecuaria.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

3.2.9 Protección del patrimonio cultural

En la memoria informativa, en el apartado 1.4.11 Patrimonio y 1.6 Estudio de patrimonio histórico-cultural, se recogen los bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

A la fecha de elaboración del presente Documento de Alcance, no se ha recibido contestación a las consultas realizadas a la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, ni a la Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por lo que deberá tenerse en cuenta lo que determinen dichos centros directivos en sus informes preceptivos a emitir en el ámbito de sus competencias.

En este sentido, se recuerda, que de acuerdo al artículo 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, entre los documentos necesarios en los Planes Generales, se incluirá un *"Catálogo de bienes y espacios protegidos. El Catálogo identificará los terrenos; los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras; los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación".*

Asimismo, de acuerdo al artículo 37 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, *"Los Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes inmuebles incluidos en el catálogo de patrimonio cultural como los que, reuniendo los requisitos del artículo 2, puedan tener relevancia para el municipio. Estos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación."*

3.2.10 Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático

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

Es por ello, que el Plan General deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático, el cual debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593368655

- Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
- Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas
- Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística)
- Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.

2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su relación con otros municipios.
   - Principales vías de circulación.
   - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
   - Propuestas de transporte público.
   - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.
   - Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO_2).
   - Valoración de las emisiones de CO_2 producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
   - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
   - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
   - Contaminantes a cuantificar (SO_2, CO, NO, NO_2, Partículas en suspensión (PM10 y PM2,5), COVs, CO_2, CH_4, otros.
   - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
   - Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
   - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
   - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
   - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

Por su parte, considerando que la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética persigue el objetivo de neutralidad climática en 2050, es necesario calcular la huella de carbono del municipio, así como un plan de reducción/mitigación de emisiones y un plan de compensación, de manera que en el horizonte temporal de desarrollo del Plan General la huella de carbono del municipio tienda a ser neutra.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

Respecto a la huella de carbono, el Plan General debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se pude utilizar la ya citada *"Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid"*, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General. El Plan General debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO_2, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

3.2.11 Riesgos derivados del cambio climático

A la vista del artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán en el Plan General los riesgos derivados del cambio climático, entre ellos:

- Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.
- Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.
- Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.
- Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

A los efectos de identificar los posibles riesgos derivados del cambio climático se recomienda la utilización de la *"Guía para la evaluación de riegos derivados del cambio climático"* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

3.2.12 Protección frente a la contaminación acústica

El Avance del Plan General incluye un Estudio de ruido en el que se analiza la situación acústica actual, considerando únicamente el ruido generado por el tráfico rodado de las infraestructuras viarias del entorno, utilizando datos del Mapa Estratégico de Ruido de la A-1, así como los datos IMD del año 2021 de la carretera M-129, A-1 y A-1A.

El estudio establece la zonificación acústica atendiendo al uso global de los sectores, no habiéndose localizado los planos de zonificación. Asimismo, se deberá revisar la denominación de los sectores incluidos en el estudio acústico, a fin de que se correspondan con la variante seleccionada por el Avance. En la documentación se detectan discrepancias en dichas denominaciones, así como la clasificación de determinados sectores como industriales en el estudio acústico, cuando en la variante seleccionada figuran como residenciales, como el sector SUZ-I2 del documento acústico que corresponde con el SUZ-R9 en la planificación propuesta.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

Según se indica en el estudio, en los sectores residenciales SUZ-R4, SUZ-R5, SUZ-R6, SUZ-R8 los niveles sonoros superan, en la zona más cercana a las infraestructuras viarias, parcial o totalmente los objetivos de calidad acústica establecidos para los usos residenciales, especialmente en periodo nocturno. De la misma manera, el sector SUZ-R9 (correspondiendo en la documentación acústica con el SUZ-I2), se superan parcialmente los objetivos en el periodo noche. En los dos sectores de suelo urbanizable no sectorizado, considerando un posible uso residencial, se superan parcialmente los objetivos de calidad acústica. Por último, en los sectores industriales junto a la A-1 SUZPI-SAU20 y SUZ-AE.02 (correspondiendo en el documento acústico con el SUZ-I3) se superan parcialmente los objetivos de calidad acústica para uso industrial.

En la documentación aportada, no se identifican medidas correctoras o preventivas acústicas concretas, para los mencionados ámbitos, que deberá tenerse en cuenta para las siguientes fases de desarrollo.

En cualquier caso, el Plan General que se someta a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir un estudio acústico completo que analice el ruido existente en todo el municipio y su compatibilidad con los usos propuestos, definiéndose, en el caso de ser necesarias, las correspondientes medidas correctoras. Para ello, deben considerarse todas las fuentes de ruido existentes y futuras, incorporando a las ya consideradas en el estudio presentado, aquellas otras que se detecten, tales como los nuevos viarios, el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, el aeródromo situado al oeste del término municipal o las instalaciones industriales en actividad. Todo ello, considerando lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, así como en los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre (modificado mediante Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio), que la desarrollan.

Respecto a las afecciones acústicas en el sector SUZTRA-SAU21, deberá valorarse especialmente la incidencia del ruido aeronáutico, particularmente relevante durante las operaciones de aterrizaje desde el norte, tal y como se ha podido constatar durante la visita de campo, así como las indicaciones específicas establecidas en el Documento de Alcance de dicho planeamiento de desarrollo (SIA 25/012).

En cualquier caso, se recuerda que el hecho de no estar afectado por la servidumbre acústica del aeropuerto no significa que no exista ruido como consecuencia de la operación de las aeronaves en dicho aeropuerto, sino que no se alcanzan los valores fijados normativamente en el cómputo anual.

En este sentido, deberán valorarse las consideraciones del Ayuntamiento de Algete, en su escrito recibido el 10 de abril de 2025, en el que señala que el desarrollo SUZTRA-SAU21 se ve afectado por ruido aeronáutico, a la vista de los datos de la Terminal de Monitorización de Ruido TMR-21 (ubicada al norte de la urbanización Santo Domingo en Algete). Indica además, que la ubicación del ámbito bajo rutas de vuelo del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y su mayor cota topográfica podrían agravar esta afección. También recomienda tener en cuenta las previsiones de aumento de la capacidad operativa del aeropuerto, recogidas en el Plan Director 2017-2026 y el DORA II (2022-2026).

Se adjuntan al presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico las directrices para la elaboración del Estudio acústico.

3.2.13 Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Deberán tenerse en cuenta en el Plan General todas las consideraciones incluidas en el informe del Canal de Isabel II S.A., M.P. recibido el 9 de abril de 2026, de las cuales pueden destacarse las siguientes:

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

El incremento de la demanda media total de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de el Molar es de 7.953,0 m^3/día, de los que 756,3 m^3/día corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado, y 7.196,7 m^3/día corresponden a la demanda en suelo urbanizable sectorizado, siendo el caudal punta total 155,73 l/s.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

En esta demanda total no se encuentra incluida la demanda media del sector SUZTRA-SAU21, actualmente en tramitación, que asciende a 7.678,4 m^3/día, correspondiéndole un caudal punta de 150,81 l/s, ya que la propuesta en cuanto a las infraestructuras hidráulicas de abastecimiento será independiente del resto de ámbitos y sectores contemplados en el Avance del PGOU.

Respecto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

La competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos es exclusiva del Estado, no correspondiéndole a Canal de Isabel II, S.A., M.P. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

Respecto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad, el municipio de El Molar se abastece con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II desde la ETAP de Torrelaguna, a través de la Arteria Conducción Ramal Oeste de Torrelaguna, que también abastece a otros municipios de la zona desde el depósito de Valgallegos, y que discurre por el límite oeste del municipio en dirección norte-sur, paralela a la N-1.

El abastecimiento al núcleo de El Molar se realiza actualmente en varias zonas tal y como se describe en el informe de Canal de Isabel II adjunto.

En cuanto a la aducción, para incorporar las futuras demandas tanto del presente Avance, como del resto de municipios que componen este sistema de abastecimiento, será preciso y necesario el refuerzo/ampliación del ramal de suministro de la Arteria Conducción Ramal Oeste.

En cuanto a la regulación, existen en la actualidad tres depósitos de regulación en el núcleo del El Molar, cuyas principales características se describen en el informe adjunto. Actualmente, la capacidad conjunta de regulación del municipio no resulta suficiente para el incremento de las demandas requeridas por los desarrollos contemplados en el presente Avance del PGOU.

En cuanto a la red de transporte y distribución existente del núcleo de El Molar no resulta suficiente para abastecer el incremento de las demandas requeridas por los desarrollos contemplados en el Avance del PGOU.

En consecuencia, se detallan en el informe las condiciones e infraestructuras necesarias para garantizar el suministro del caudal demandado con las presiones adecuadas, para los desarrollos derivados de las revisiones del planeamiento de los municipios del Sistema Torrelaguna y, en concreto, los desarrollos contemplados en el documento de Avance del PGOU de El Molar, entre las que se encuentran:

- Respecto a la aducción:
  - Doblado de la Arteria Conducción Ramal Oeste del Sistema Torrelaguna
  - Nueva tubería de aducción de diámetro 400 mm y FD (Refuerzo Arteria Conducción Ramal Oeste)
- Respecto a la regulación:
  - Ejecución de la 2ª fase de Depósito El Molar 3 en 3.500 m3 de capacidad
  - Nuevo depósito de regulación para el abastecimiento conjunto de los sectores SUZPI-SAU20 y SUZ-AE.02
  - Nuevo depósito de regulación y grupo de presión para el abastecimiento del sector SUZTRA-SAU21
- Respecto a la red de transporte y distribución:
  - Red de transporte y semianillo de distribución sur
  - Ramal norte de distribución

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

  - Ramal sur de distribución

- Respecto a la solución para el abastecimiento del sector SUZTRA-SAU21 “Valdelarria”, se propone la ejecución de dos conexiones a la red existente, en la conducción Arteria de la A-1 y en la conducción Arteria 2.º Anillo A1-M50. Desde ambas conexiones se ejecutará una tubería que alimentará un nuevo depósito de regulación. En la ejecución de la conducción se deberá dejar el espacio de protección necesario para la ejecución del Doblado de la Arteria del 2º Anillo de distribución.

En el Plan General deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua para consumo humano, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas. Igualmente, el documento aprobado definitivamente del PGOU deberá recoger las correspondientes reservas de suelo para la ejecución del nuevo depósito para el desarrollo conjunto de los sectores SUZPI- SAU20 y SUZ-AE.02, así como la ampliación del depósito existente en el núcleo de El Molar, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

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

En las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

El agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano, por lo que el Plan General deberá incorporar la obligatoriedad para todos los desarrollos que se encuentren en esta situación, de instalar redes de riego con agua procedente de fuentes alternativas de suministro.

En cuanto a la planificación del suministro de agua para riego de las zonas verdes públicas del sector SUZTRA-SAU21 “Valdelarría”, se deberá recoger lo que establezcan los servicios técnicos municipales al respecto. En este sentido, y en cumplimiento de la normativa técnica del Canal de Isabel II, al tener el Sector una superficie bruta de zonas verdes públicas superior a 1,5 Ha. (883.966 m²), se informa que el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II.

En las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano, deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a Canal de Isabel II, S.A., M.P. para su aprobación.

Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

El incremento estimado del caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos en el Avance, asciende a 6.615,8 m^3/día, de los que 601,7 m^3/día corresponden a las áreas de regeneración urbana en suelo urbano no consolidado y 6.014,1 m^3/día a los sectores propuestos en suelo urbanizable sectorizado.

En este caudal de vertido de aguas residuales no se encuentra incluido el caudal del sector SUZTRA-SAU21, actualmente en tramitación, que asciende a 7.072,6 m^3/día, ya que la propuesta en cuanto a las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración será independiente del resto de ámbitos y sectores contemplados en el Avance del PGOU.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, el municipio de El Molar depura sus aguas residuales en la EDAR Vellón, Molar, Pedrezuela y en la EDAR Molar Sur, ambas gestionadas por Canal de Isabel II. Con objeto de garantizar el tratamiento de los nuevos ámbitos y sectores propuestos tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado, se señala que:

- EDAR Vellón, Molar, Pedrezuela:

  Está ubicada el término municipal de El Vellón y está diseñada para tratar un caudal de 3.000 m^3/día, y no se dispondría de la capacidad de depuración suficiente para tratar los caudales estimados de aguas residuales provenientes de la cuenca aportante al Sistema de Depuración "Vellón-Molar-Pedrezuela" para los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU objeto de este informe, así como de los derivados de las revisiones de planeamiento de los municipios tributarios de dicho Sistema.

  Por tanto, se deberá realizar la ampliación de la EDAR Vellón-Molar-Pedrezuela.

  El tratamiento de las aguas residuales provenientes de los desarrollos propuestos del núcleo de El Molar que viertan al Sistema de Depuración "Vellón-Molar-Pedrezuela" deberá, pues, condicionarse a la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR Vellón-Molar-Pedrezuela.

- EDAR Molar Sur:

  Se encuentra ubicada en el término municipal de El Molar y está diseñada para tratar un caudal de 1.650 m^3/día, y no se dispondría de la capacidad de depuración suficiente para tratar los caudales estimados de aguas residuales provenientes de la cuenca aportante al Sistema de Depuración "Molar Sur" para los desarrollos propuestos en el Avance del PGOU objeto de este informe.

  Por tanto, se deberá realizar la ampliación de la EDAR Molar Sur, según las necesidades de planeamiento, para lo cual se deberá contemplar una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras requeridas, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del Plan General de Ordenación Urbana de El Molar.

  El tratamiento de las aguas residuales provenientes de los desarrollos propuestos del núcleo de El Molar que viertan al Sistema de Depuración "Molar Sur" deberá, pues, condicionarse a la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR Molar Sur.

En cualquier caso, las reservas de suelo deberán quedar tanto fuera del dominio público hidráulico como de la zona de servidumbre de paso y ubicarse siempre dentro de una zona autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En las sucesivas fases de aprobación del planeamiento se estudiarán detalladamente las ampliaciones de las EDAR propuestas en los términos municipales de El Molar y El Vellón, así como los caudales que finalmente serán tratados en cada una de ellas, según el Sistema de Depuración al cual pertenezca su cuenca vertiente.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de las infraestructuras necesarias, en este caso de la ampliación de la EDAR que sean requeridas, y las licencias de primera ocupación o actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, de la puesta en servicio de las correspondientes instalaciones. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR, previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

Por otra parte, para dar solución al tratamiento de las aguas residuales provenientes del sector SUZTRA-SAU21 "Valdelarría", actualmente en tramitación, se estará fundamentalmente a lo indicado

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

en el Informe de cumplimiento tanto de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, como del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Plan Parcial del SAU-21, de fecha de 10 de julio de 2025, emitido por Canal de Isabel II, en el que se propuso que los vertidos del sector sean tratados en la ampliación de la EDAR Arroyo Quiñones, ubicada en el término municipal de San Sebastián de los Reyes (solución definitiva de depuración), tal y como se recoge en el informe adjunto.

No obstante, y con el objeto de no condicionar/retrasar el desarrollo del Sector a la ejecución y puesta en servicio de las obras de ampliación de la EDAR Arroyo Quiñones, y al contar actualmente la instalación con capacidad para admitir los nuevos vertidos, como solución transitoria de depuración y hasta que se agote dicha capacidad, se informa que los nuevos vertidos del sector podrían ser tratados en la actual EDAR. En cualquier caso, esa posibilidad de depuración será ratificada por el Área de Planeamiento de Canal de Isabel II en los informes que posteriormente se emitan para el desarrollo y tramitación del sector.

Respecto a las redes de saneamiento de aguas residuales:

El documento de Avance propone para los desarrollos previstos, redes de saneamiento de tipología unitaria, a excepción de los sectores SUZPI-SAU19, SUZPI-SAU20 y SUZPI-SAU24, procedentes del planeamiento incorporado, en los que se proponen redes de tipología separativa.

La red de saneamiento existente del municipio de El Molar es de tipo unitario. Los desarrollos propuestos en el documento de Avance, deberán ejecutar redes preferentemente de tipología separativa, pero podrán exceptuarse aquellos ámbitos urbanísticos en los que no sea viable ni posible el establecimiento de una red separativa para aguas residuales y pluviales, y que vayan a conectarse a la red de saneamiento de tipo unitario del municipio. No obstante, se deberá estudiar nuevamente las conexiones en fases sucesivas de tramitación del planeamiento.

- En redes separativas:

  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 residuales 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 saneamiento de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

- En redes unitarias:

  Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de 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.

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 el ámbito correspondiente.

Por otro lado, el proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de los respectivos ámbitos.

En los proyectos de urbanización de cada ámbito urbanístico, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al área de actuación y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

Se detallan en el informe las actuaciones a realizar para la incorporación a la red de saneamiento de los vertidos provenientes de los desarrollos urbanísticos contemplados en el Plan General.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, para la conexión de los ámbitos, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en la actualización de los siguientes estudios redactados por Canal de Isabel II, S.A., M.P., en base a la previsión de crecimiento urbanístico planteado, así como a los condicionantes impuestos por los actuales criterios del *Real Decreto 35/2023* y del *Real Decreto 665/2023*:

- Estudio de Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de El Vellón, del Sistema de Colectores y Emisarios de El Vellón, Molar, Pedrezuela y del Sistema El Espartal, de junio de 2020 (en adelante EDPDV-2020).
- Estudio de Diagnosis y Plan Director de la red de drenaje urbano del municipio de El Molar, y del Sistema de colectores y emisarios El Molar Sur, de septiembre de 2016 (en adelante EDPDM-2016).

Previamente a la conexión, deberán estar ejecutadas total o parcialmente aquellas actuaciones necesarias recogidas en las actualizaciones tanto del *EDPDV-2020* como del *EDPDM-2016*, que se juzguen imprescindibles para la mejora de la red de saneamiento y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos de los ámbitos.

Las actuaciones serán revisadas en fases sucesivas de tramitación del planeamiento, una vez se actualicen ambos estudios, para adaptar y adecuar tanto el Sistema de Colectores y Emisarios del Sistema de Saneamiento “El Vellón, Molar, Pedrezuela” como la red de drenaje urbano del municipio de El Molar y el Sistema de Colectores y Emisarios del Sistema de Saneamiento “El Molar Sur”, en base a la normativa vigente, tal y como se indica en el informe adjunto.

Así mismo, se deberán adecuar los distintos aliviaderos y regular los caudales de paso conforme a las exigencias de las autorizaciones de vertido correspondientes por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se deberá proponer en el Plan General, las correspondientes reservas de suelo necesarias para la construcción de nuevas infraestructuras o ampliación de las existentes (elementos de retención y laminación, aliviaderos, EDAR, etc.), que se calificarán como Red Supramunicipal/General de Infraestructuras Sociales (Servicios de Infraestructuras) y se señalarán en los planos de calificación del PGOU de El Molar, para la instalación de las infraestructuras.

En cuanto a la solución para el saneamiento de las aguas residuales provenientes del sector SUZTRA-SAU21 “Valdelarría”, será de aplicación fundamentalmente lo recogido en el Informe en cumplimiento tanto de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, como del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Plan Parcial del SAU-21, de fecha de 10 de julio de 2025, emitido por Canal de Isabel II, en el que se propuso, en cuanto a la red de saneamiento del ámbito que fuese de tipología preferentemente separativa, de modo que:

- Las aguas residuales se conectarán en el futuro Colector/Emisario del Sistema de Saneamiento “Arroyo Quiñones” a ejecutar en aplicación del Convenio de 24 de junio de 2024, para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, por lo que previamente a la incorporación de los vertidos en dicho sistema de saneamiento, deberán estar ejecutadas las conducciones e instalaciones auxiliares asociadas de saneamiento recogidas en el citado convenio.
- Las aguas pluviales se deberán conducir y evacuar a cauce público, debiendo cumplir la legislación sectorial vigente y los condicionantes que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686555

Igualmente, se indica que no deberán realizarse conexiones de la red de aguas pluviales a la tubería de desagüe existente del Depósito El Molar 3 (nuevo) de diámetro 400 mm y PVC que discurre por el interior del sector SUZPI-SAU24 del Avance del PGOU.

Los proyectos de las redes de saneamiento interior de los ámbitos, a incluir en los proyectos de urbanización, deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, éstos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con Canal de Isabel II para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

Así mismo, en las Normas Urbanísticas del PGOU de El Molar, debe quedar reflejado expresamente que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la legislación vigente indicada en el informe.

Una vez aprobado definitivamente el PGOU, y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanísticos deberán cumplir con la tramitación del Artículo 7 del Decreto 170/1998, con el fin de definir los condicionantes técnicos y administrativos a cumplir para el saneamiento y depuración de cada actuación.

Por último, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998. En este sentido, se deberán regularizar las conexiones que se hayan hecho con anterioridad sin contar con la autorización del titular de dichas infraestructuras.

Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento y Saneamiento:

En el apartado relativo al diseño y características de la red de distribución del agua deberá figurar específicamente el siguiente texto:

> *"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II."*

En el apartado relativo al diseño y características de la red de saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

> *"En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II."*

En el apartado relativo al diseño y características de la red de reutilización deberá figurar específicamente el siguiente texto:

> *"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II"*

Respecto a la clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas, existentes y futuras, para la aducción y regulación del agua de consumo humano, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio, deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del PGOU, considerando como infraestructuras básicas supramunicipales y generales las descritas en el informe.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

Respecto a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

En el término municipal de El Molar existen una serie de infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, las cuales enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El PGOU deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales existentes en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición, calificándose como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, saneamiento, red de comunicaciones o de energía eléctrica, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En atención a la importancia del servicio público que prestan las infraestructuras e instalaciones que gestiona Canal de Isabel II, el Plan General deberá recoger su existencia con la calificación y ordenanza que garantice su compatibilidad urbanística, así como contemplar la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

El documento del PGOU de El Molar deberá tener en consideración y respetar las determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras *"Segundo anillo principal de distribución de agua potable de la Comunidad de Madrid, primera fase, tramo 1 y tramo 2"*, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2006, en los términos municipales de Algete, Colmenar Viejo, El Molar, Fuente el Saz de Jarama, Paracuellos de Jarama, San Agustín de Guadalix, San Fernando de Henares y San Sebastián de los Reyes, promovido por el Canal de Isabel II.

Las Normas Urbanísticas del Plan General recogerán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II.

En cuanto al trazado de las infraestructuras de saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, se establecerá en las Normas Urbanísticas del Plan general, que sus trazados se mantendrán expeditos de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas y arbustivas.

Asimismo, los caminos de servicio indicados en el informe, son precisos para la correcta explotación de las infraestructuras de Canal de Isabel II, por lo que no podrán ser considerados vías de comunicación de uso público.

El Plan General de El Molar incorporará en las normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas técnicas para Redes de Abastecimiento, de Saneamiento y de Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II. Asimismo, las normas urbanísticas establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II. En el informe se establece el procedimiento aplicable en los supuestos de retranqueo de las infraestructuras de Canal de Isabel II.

Asimismo, el Plan General de El Molar no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593688655

Respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:

La aprobación definitiva de los Planes Parciales deberá condicionarse al informe previo a emitir por Canal de Isabel II, S.A., M.P. relativo a sus competencias.

Los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*, a través de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, el inicio de las obras de abastecimiento, así como las licencias de obras de urbanización, de edificación y de primera ocupación o de actividad deben condicionarse según lo señalado en el informe.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los desarrollos urbanísticos propuestos:

La ejecución de las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración contempladas en el informe deberán definirse y valorarse en un nuevo Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de El Molar, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a las nuevas delimitaciones de los ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General.

En relación con el sector SUZTRA-SAU21 “Valdelarría”, y en cuanto a la aducción y a la depuración de los vertidos en la ampliación de la EDAR Arroyo Quiñones, el sector deberá adherirse al *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, suscrito inicialmente por los ayuntamientos de Alcobendas, Colmenar Viejo, San Sebastián de los Reyes y Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., asumiendo las repercusiones económicas que le sean de aplicación, suscribiendo, por tanto, un nuevo Convenio.

Las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y de los sectores en suelo urbanizable deberán incluir la siguiente condición: *“Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.*

La aprobación de los desarrollos urbanísticos quedará condicionada a la firma previa de dichos *Convenios para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento, del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II, S.A., M.P.

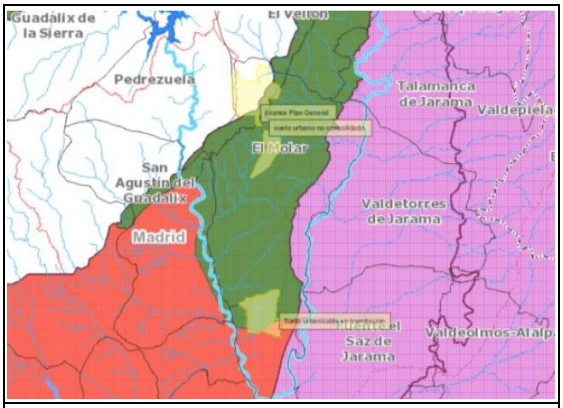
Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

3.2.14 Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo recibido el 30 de junio de 2025, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia.

Respecto a las aguas subterráneas, indica que el área donde se desarrollan las actuaciones asienta sobre una masa que se encuentra en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo según el Apéndice 15 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo del tercer ciclo (2023 – 2027). Concretamente, según el Apéndice 16 de dicho Plan Hidrológico, la explotación se encuentra ubicada en zonas donde sólo se otorgarán concesiones para abastecimiento de población (sombreadas en color verde en la imagen siguiente):



Masas de agua subterránea en riesgo de no alcanzar el estado cuantitativo.
Fuente: Informe Confederación Hidrográfica del Tajo

Una vez señalado lo anterior, el informe indica que, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia del Avance del Plan General planteado, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, de las cuales destacan las siguientes:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

- En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente la correspondiente autorización de vertidos, a la Confederación Hidrográfica.

Finalmente, el informe señala que también deberán tenerse en cuenta otra serie de indicaciones de carácter general, las cuales pueden consultarse en el mismo.

3.2.15 Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos recibido el 15 de octubre de 2025, se señala lo siguiente:

- Se considera necesario que el futuro Estudio Ambiental Estratégico incorpore, a modo de anexo, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, un Informe de situación de la calidad del suelo que contenga, al menos, la información especificada para la Fase I en las Directrices que se acompañan como Anexo al informe.
- El mencionado Informe incluirá, como mínimo, un Estudio Histórico y del Medio Físico específico para cada uno de los sectores, ámbitos y delimitaciones enumerados en informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos, respecto a terrenos para los que se plantea un cambio de uso. El objetivo será identificar las actividades potencialmente contaminantes o los focos potenciales de contaminación del suelo que, en su caso, se hayan situado o se sitúen sobre los aludidos sectores, ámbitos y delimitaciones, así como los contaminantes que pudiesen haberse liberado, de cara a un eventual diseño, en los supuestos de existencia de indicios de posible afección o de previsión de implantación o cese de actividades industriales, de las campañas de caracterización, a ejecutar, si ello resultase procedente a la luz de la información previa obtenida, en el marco de la tramitación de las respectivas fases del desarrollo urbanístico (a este respecto se indicará, para cada uno de los sectores, ámbitos y delimitaciones la forma en la que se completará su planificación, identificándose los instrumentos que se elaborarán para ello y, si fuese posible, su planificación temporal), obligación que habría de quedar reflejada en el apartado normativo de las correspondientes fichas urbanísticas del Plan General que sea finalmente aprobado.
- Teniendo en cuenta lo expresado en el apartado 2.2.6.5.1 de la memoria sobre el uso de industria nido en el ámbito denominado como “Unifamiliar intensiva”, se deberán identificar y delimitar de forma inequívoca los suelos en los que las Normas Subsidiarias vigentes contemplan el uso industrial como uso predominante o compatible, y para los que el avance del Plan General plantea la supresión de dicho uso. Tales suelos habrán de ser estudiados para verificar si albergan actividades potencialmente contaminantes o focos potenciales de contaminación relevantes.
- En cuanto al sector SUZPI-SAU-20, el apartado normativo del Plan General deberá incluir la obligación de que con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización del mencionado sector deberá darse cumplimiento a lo indicado en el informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos con fecha 2 de junio de 2022 en el marco del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada del antedicho Proyecto de Urbanización.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

3.2.16 Residuos

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el Plan General debe incluir un Estudio sobre la Generación y la Gestión de los Residuos Domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento y el cual debe cumplir con las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los residuos municipales, previo a la aprobación del planeamiento propuesto.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el nuevo Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR 2024-2035), así como en la Estrategia de Economía Circular de la Comunidad de Madrid 2025-2032.

Puntos limpios y otros puntos de recogida

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán disponer del número mínimo de puntos limpios fijos o móviles que se establezca reglamentariamente, para la recogida separada no domiciliaria de al menos, los residuos domésticos, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de los suelos necesarios, así como su ejecución como red pública general de infraestructuras, siendo necesario que la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico contemple la dotación de los puntos mínimos necesarios.

Por su parte, dicho artículo establece que nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo.

Se indica en la memoria informativa que el municipio realiza la gestión de residuos urbanos a través de la Mancomunidad del Noroeste, enumerando el documento las instalaciones disponibles en el municipio de El Molar: el centro de tratamiento integrado RCD, situado en las cercanías del sector SAU-20, la estación de transferencia El Molar y punto limpio municipal, localizados al noreste del casco urbano, así como tres mini puntos limpios localizados en el núcleo del municipio.

De acuerdo con los planos de clasificación y calificación del suelo del Avance, dichas instalaciones se localizan en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Preservado.

A la vista de lo anterior, el Plan General debe calificar los terrenos ocupados por el punto limpio municipal, el centro de tratamiento integrado RCD y la estación de transferencia, como Red Pública General de Infraestructuras, justificando que son suficientes para satisfacer las necesidades previstas en los nuevos desarrollos. Asimismo, de acuerdo con lo indicado con el citado artículo 31 de la Ley 1/2024, el Plan General debe tener en cuenta que, los nuevos sectores de uso industrial deberán contar con, al menos, un centro de recogida de residuos no peligrosos, lo que debe reflejarse en su correspondiente ficha de ordenación y gestión.

Vertidos líquidos

Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las actividades agropecuarias, industriales y comerciales deberán cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

3.2.17 Protección del paisaje

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.3, el Avance identifica en el término municipal un total de cinco unidades de paisaje, una de las cuales, Vega del Jarama, se valora con una calidad alta, justificada por sus elementos, singularidad natural, así como grado de alteración y fragilidad. Otra de las unidades, la Campiña, se valora con calidad media alta, debido a su singularidad.

Es por ello que, se entiende necesario que el Estudio Ambiental Estratégico incorpore un Estudio de Paisaje que analice las afecciones producidas por la ordenación prevista en el Plan General, así como por la implantación descontrolada de viviendas diseminadas en la llanura y vegas del Jarama, a los efectos de establecer, en su caso, medidas específicas de protección.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta en la ordenación propuesta por el Plan General que, el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 20.2 que "*las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo".*

De la misma manera, debe considerarse que la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid indica en su apartado 30.2, que los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar una serie de reglas, entre ellas "*adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno*" y "*no romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías*".

3.2.18 Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental del Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad, recibido el 16 de mayo de 2025, se estima necesario incluir en el documento medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con la planificación:

- Respecto de los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano se señala que, en las nuevas infraestructuras, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse con lo establecido en el *Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro*, y que el gestor del abastecimiento deberá contar con los correspondientes informes sanitarios vinculantes preceptivos de manera previa a la construcción y puesta en funcionamiento de las instalaciones, sin los cuales no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.
- En relación con los criterios sanitarios relativos a la exposición a gas radón en el interior de edificios y viviendas, se pone de manifiesto que el municipio está incluido en la zona II conforme al Documento Básico HS 6 del Código Técnico de la Edificación, lo que implica una probabilidad significativa de concentraciones elevadas de radón en edificaciones que no incorporen soluciones constructivas específicas. Dado el carácter residencial del desarrollo previsto, será imprescindible evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones que se indican en el citado documento, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

- Respecto a las instalaciones eléctricas existentes y previstas, como la red de distribución hacia la subestación eléctrica Cabanillas, así como líneas eléctricas aéreas perimetrales, e interiores que aún no han sido soterradas, con objeto de protección sanitaria de la población, se indica que, se deberá asegurar que se cumplen los criterios establecidos en el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas*, así como los requisitos establecidos en el *Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas*.

- Respecto a la presencia y proliferación de plagas urbanas con incidencia en la salud pública, deberá ser considerado como un impacto potencial crítico que requiere una gestión especial a través de un Plan de Gestión de Plagas (PGP) del municipio, con medidas relacionadas con la vigilancia entomológica, y con medidas preventivas estructurales que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de mosquitos, dirigidas a la protección y el mantenimiento de los arroyos y cauces, como labores de limpieza del cauce y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats principalmente de simúlidos (mosca negra).

- En relación con la afección a cementerios, se indica que, si en el desarrollo del planeamiento propuesto resultase alguna afección a cementerios, será de aplicación el Decreto 124/1997, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria (modificado por el Decreto 9/2020, de 28 de enero).

- Respecto de la demolición prevista de las instalaciones existentes del depósito El Molar 2 “La Torreta”, podría ser susceptible de presencia de materiales con contenido de amianto en su estructura, dependiendo de su antigüedad.

  Se deberá tener en cuenta dicha circunstancia antes del inicio de los trabajos, y en caso de la existencia de dichos materiales deberá llevarse a cabo su retirada selectiva conforme a lo establecido en el 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. La empresa que acometa los trabajos de manipulación, eliminación y gestión deberá estar registrada en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA).

- Del análisis de riesgos aportado se identifican dos potenciales impactos relevantes para la población:

  Respecto al riesgo de inundación, se recuerda que en el desarrollo del planeamiento se deberá tener en cuenta los resultados del análisis y las indicaciones del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM) que recomienda al municipio la elaboración de un Plan de Ámbito Local ante el riesgo de inundaciones.

  En cuanto al riesgo de rotura de presas, en relación a dos presas localizadas aguas arriba del municipio (Presa del embalse de Pedrezuela y de El Atazar), con el con objeto de evitar riesgos para la seguridad y la salud de las personas, en el diseño definitivo debería llevarse a cabo la valoración y estudio para la adopción de soluciones específicas al respecto, que ofrezcan garantías de protección de la población y el territorio.

Por su parte, dada la proximidad del cementerio municipal al nuevo sector de suelo urbanizable SUZ-R.02, así como zonas residenciales existentes, este órgano ambiental considera necesario que el Estudio Ambiental Estratégico justifique la ubicación de los nuevos desarrollos en las áreas próximas al cementerio y analice los posibles riesgos para la salud de la población derivados de dicha circunstancia, con el fin de garantizar la viabilidad de los usos residenciales propuestos y determinar, en su caso, directrices en cuanto a la ordenación pormenorizada que se defina en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

3.2.19 Tráfico y movilidad

Tal y como se ha adelantado en el anterior apartado 3.2.6.2, la Dirección General de Carreteras y la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid señalan en sus informes de fecha 5 de febrero de 2026 y 2 de julio de 2025, respectivamente, que el Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad, el cual debe incluir, las indicaciones y alcance indicado por dichos organismos en cuanto a la caracterización actual y futura, generación o aportación de tráfico al viario, distribución de viajes, reparto modal, asignación de tráfico al viario, prognosis del tráfico, escenarios de estudio y evaluación del impacto de la actuación.

Tal y como indica la Demarcación de Carreteras del Estado, en caso de detectarse una afección significativa de los nuevos desarrollos sobre el viario actual, se deberán analizar medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio, y deberá demostrarse tras la correspondiente evaluación de impacto en el viario de estas medidas, en los escenarios temporales considerados. Dichas medidas de acondicionamiento deberán ser objeto de autorización por la Dirección General de Carreteras tras la presentación de un proyecto constructivo que las defina.

Por su parte, debe tenerse en cuenta el informe del Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, recibido el 6 de mayo de 2025, en el que indica que puede esperarse una afección significativa a las condiciones actuales de oferta de transporte público y a las necesidades del servicio, ya que en el horizonte del Plan General se plantea una capacidad total 14.179 viviendas, es decir, más del triple de las viviendas existentes actualmente (4.404). Por tanto, se considera conveniente realizar de un Estudio de Movilidad, al objeto de obtener las estimaciones de necesidad de transporte público, especialmente con vistas a mejorar la cuota de reparto modal respecto al uso del transporte privado.

Asimismo, la planificación se ajustará a los principios establecidos en la Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible, en particular, se atenderá a lo dispuesto en el Título II respecto al fomento de la movilidad sostenible, integrando criterios de descarbonización, reducción de emisiones y fomento de la movilidad activa y compartida. En coherencia con estos objetivos, se priorizará la intermodalidad, la conectividad con el transporte público y la implantación de medidas que contribuyan a la neutralidad climática y a la mejora de la calidad ambiental.

3.2.20 Condiciones relativas a servidumbres aeronáuticas

El informe de la Dirección General de Aviación Civil, recibido el 8 de abril de 2025, indica que no procede emitir pronunciamiento en el procedimiento de evaluación ambiental, dado que emite informe a los instrumentos de planeamiento en su tramitación urbanística.

Recuerda en cualquier caso, que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo 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 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

3.2.21 Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, y en especial, en su Instrucción Técnica Complementaria IE-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”. Asimismo, se recomienda tener en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Por su parte, deberán tenerse en cuenta las medidas indicadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe de fecha 16 de marzo de 2026 para prevenir la afección por contaminación lumínica, de las que se destaca:

- El PGOU debe contar con una zonificación con el fin de establecer diferentes zonas de iluminación. Esta zonificación se debe incluir en los planos de ordenación.
- La normativa urbanística considerará las siguiente condiciones para las instalaciones de alumbrado exterior de cualquier tipo de suelo:
    - se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal, evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
    - no sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
    - las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
    - otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.

    Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el suelo no urbanizable, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales, excepto los carteles que afectan a la información de servicios de interés público (farmacias, información de interés público, etc.).

3.2.22 Medidas tendentes al ahorro energético

El Estudio Ambiental Estratégico deberá proponer medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2023-2030 y la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada mediante la Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12), cuyos pilares prioritarios son la reducción de emisiones, la gestión de la calidad del aire y la respuesta efectiva al cambio climático.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la "Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

3.2.23 Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable y de agua de riego, debiendo recogerse en las Normas urbanísticas correspondientes las medidas propuestas a tal fin y su aplicación.

Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

3.2.24 Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento

Conforme se ha señalado en anteriores apartados del presente Documento de Alcance, el Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en su artículo 21 que deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos "*con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves*". Es por ello, que el Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una valoración detallada de todos los riesgos existentes en el municipio a fin de que en el Plan General se reflejen las medidas de ordenación, prevención, corrección y protección correspondientes.

De los riesgos indicados en el apartado 3.1 del Documento Inicial Estratégico procede realizar las siguientes consideraciones:

- Respecto del riesgo de inundación, deberá realizarse un estudio de inundaciones a los efectos de determinar los posibles riesgos, realizar un adecuado análisis de los terrenos afectados y establecer las medidas oportunas y la adecuada delimitación de esta clase de suelo.

  En este sentido, se deberá analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas y con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

  Se recuerda que por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020 se aprobó el Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), en cuyo Anexo XII se establece que en el Municipio de El Molar es recomendable disponer de un Plan de actuación de Ámbito Local ante el riesgo de inundación.

- Respecto del riesgo de incendio, el informe del Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid (Dirección General de Emergencias) de fecha 8 de abril de 2025 señala que el municipio no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) según el Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

  No obstante, consultado el visor del Mapa de Protección Civil de la Comunidad de Madrid se observa que en el municipio existen varias zonas con riesgo alto y muy alto por incendio forestal, por lo que es preciso realizar un análisis de este riesgo a fin de que la ordenación propuesta y las normas urbanísticas se atengan a las restricciones del territorio.

- Respecto del riesgo asociado a grandes presas, tal y como se establece en el Anexo XII del Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de diciembre de 2020), y de acuerdo a la corrección de errores según acuerdo de 21 de abril de 2021, es recomendable en el Municipio de El Molar disponer de un Plan de actuación de Ámbito Local ante el riesgo de rotura de presas.

Asimismo, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 22 del citado Real Decreto Legislativo 7/2015, el Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3.2.25 Protección frente a la contaminación electromagnética

El Estudio Ambiental Estratégico debe estudiar la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En este sentido, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas al

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655

respecto por el Área de Sanidad Ambiental, las cuales se han recogido en el anterior apartado 0 de esto Documento de Alcance.

En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación, teniendo en cuenta en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (O Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Asimismo, se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

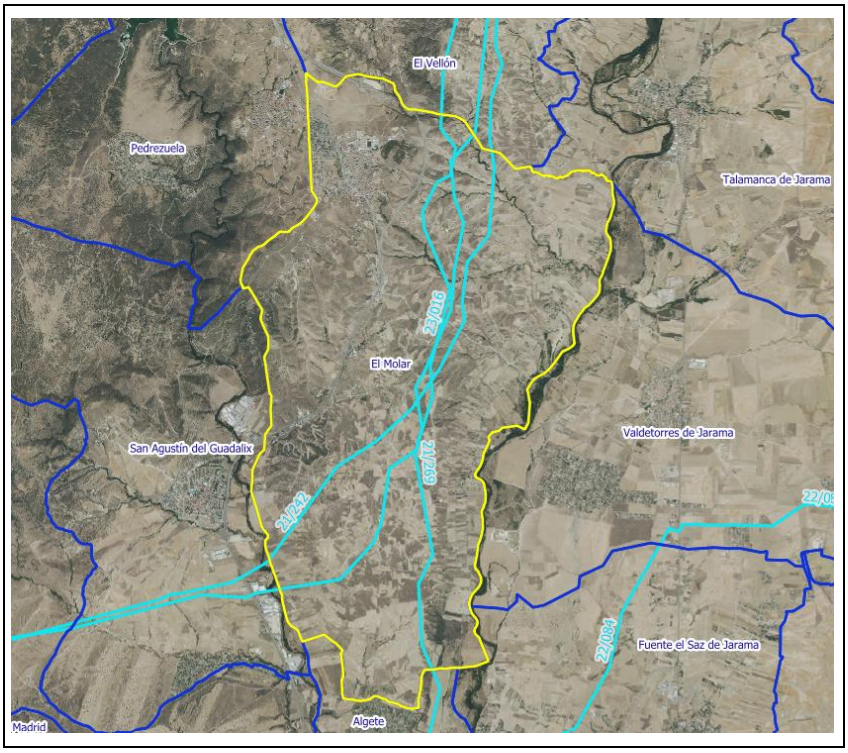
3.2.26 Planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas

Dada la relevancia de los planes asociados a las energías renovables en la Comunidad de Madrid, como instrumentos que permitan el cumplimiento de los objetivos establecidos en el vigente del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) y en la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid, se han de considerar dichas propuestas en el ámbito del Plan General presentado, dado su alcance ambiental, social y económico.

Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se han observado los siguientes expedientes relativos a Planes especiales de infraestructuras, cuyas líneas de evacuación discurren por el término municipal:

- Plan especial de infraestructuras del proyecto fotovoltaico la cereal (PFOT-723 AC) en Torremocha del Jarama, Torrelaguna, El Vellón, El Molar y tres municipios más (21/242, emitido Documento de Alcance)
- Plan especial de infraestructuras PFOT-754 para la implantación de la planta solar fotovoltaica GR Bisbita y sus infraestructuras de evacuación en Torremocha de Jarama y seis municipios más. (SIA 23/016, emitido Documento de Alcance)
- Plan especial de infraestructuras de la línea aérea de alta tensión entre la subestación del parque solar fotovoltaico SPK Borneo y la subestación de San Sebastián de los Reyes. (SIA 21/269, emitido Documento de Alcance)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655



La documentación relativa a los citados Planes Especiales, así como los respectivos Documentos de Alcance, emitidos por esta Dirección General, se encuentran a disposición del público a través del siguiente enlace:

https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/tramitacion-ambiental-planes-especiales-energia-fotovoltaica-o-eolica-comunidad-madrid

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa a las Potenciales Zonas de Implantación de Renovables en la Comunidad de Madrid:

https://www.comunidad.madrid/medio-ambiente/evaluacion-ambiental-estrategica

3.2.27 Normativa urbanística

Las Normas Urbanísticas, las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores y los documentos de ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que, en su caso, se incluyan en el Plan General, deben recoger de manera adecuada las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance.

En lo relativo a los títulos habilitantes urbanísticos (licencias y declaraciones responsables), debe asegurarse el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

En cuanto a las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección a través de la correspondiente calificación urbanística prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá tenerse en cuenta para la elaboración de las normas urbanísticas las modificaciones

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

introducidas en su regulación por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje expresamente aquellas actuaciones que pretende prohibir, manteniéndose, en cualquier caso, la condición de excepcionalidad para la autorización de aquellas que se permitan.

El Plan General debe incluir la normativa urbanística de aplicación al suelo urbano consolidado, describiendo, en su caso, las modificaciones introducidas respecto a las del planeamiento vigente a los efectos de poder determinar si se produce un incremento en la superficie edificable o en el número de viviendas y así realizar un adecuado dimensionado del Plan General, con una correcta previsión de redes públicas y una adecuada valoración de sus repercusiones ambientales.

3.2.28 Otras consideraciones

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del *Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de* El Molar, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente Documento de Alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Se deberá aportar un inventario de edificaciones y construcciones en el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado, señalando para cada instalación las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que estas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro, haciendo hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas. En concreto, se observan numerosas edificaciones al oeste del Jarama, las cuales deberán quedar adecuadamente analizadas en el Documento Ambiental.
- El Plan General que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incluir los documentos de ordenación pormenorizada que se incorporen al mismo, ya sean los definidos por el propio Plan General como los instrumentos de planeamiento que ya han sido aprobados definitivamente con anterioridad. En este sentido, los sectores de planeamiento incorporado, que han sido sometidos a evaluación ambiental, deberán cumplir las condiciones establecidas en sus respectivos informes. Asimismo, respecto del sector en tramitación, SUZTRA-SAU21, deberán tenerse en cuenta las indicaciones establecidas en el Documento de Alcance del instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.
- El Plan General deberá definir y justificar la estructura general de las infraestructuras necesarias para garantizar la adecuada funcionalidad del territorio y viabilidad de los nuevos sectores de suelo urbanizable, asegurando la sostenibilidad del modelo de ciudad.
- Debe completarse y corregirse el Avance del Plan General en los términos señalados en los apartados 10.1 y siguientes del presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. En este sentido, el Plan General deberá contener los estudios indicados en los epígrafes correspondientes.
- Deben eliminarse las referencias a diferentes disposiciones normativas actualmente derogadas, tales como la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid o la Ley 5/2003 de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Se deberán revisar documentación urbanística, ambiental, así como estudios complementarios y revisar discrepancias entre ellos. Entre otros, se han observado discrepancias entre los datos recogidos en la Memoria de Ordenación y el Documento Inicial Estratégico (DIE), en la descripción de las alternativas, el estudio acústico recoge denominaciones de sectores no coincidentes con la

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

alternativa propuesta y en las tablas de proyecciones de crecimiento, se han detectado valores que podrían resultar incorrectos.

- Los documentos a presentar para las siguientes fases del procedimiento deben organizarse de forma que puedan ser de fácil manejo, siguiendo, en la medida de posible las directrices que se adjuntan al presente Documento de Alcance.

3.2.29 Vigilancia Ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de las condiciones que deriven del Estudio Ambiental Estratégico, de los distintos informes sectoriales que se recaben y del presente informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Se redactará, por tanto, un Estudio de Vigilancia Ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en el presente Documento de Alcance, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

4. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

4.1 Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 0, tomando en consideración el presente Documento de Alcance, el Ayuntamiento elaborará el Estudio Ambiental Estratégico del Plan, el cual se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el contenido de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento someterá el plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a información pública previo anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles como mínimo. El documento deberá incorporar un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico, el cual será sometido también al trámite de información pública. Se deben adoptar las medidas necesarias para garantizar que la documentación que se someta a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del Plan, acompañado del Estudio Ambiental Estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, siendo estas, al menos, aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

Tal periodo de consultas se practicará por el Ayuntamiento respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico.

El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá al órgano ambiental formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

El listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el Ayuntamiento, es el siguiente:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Aviación Civil
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte)
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad de la Dirección General de Promoción Económica e Industrial (Consejería de Economía, Hacienda y Empleo)
- Subdirección General de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid de la Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Red Eléctrica de España, S.A.U
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Subdirección General de Arquitectura de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Ayuntamiento de Algete
- Ayuntamiento de El Vellón
- Ayuntamiento de Fuente El Saz de Jarama
- Ayuntamiento de Pedrezuela
- Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix
- Ayuntamiento de Talamanca de Jarama
- Ayuntamiento de Valdetorres de Jarama
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Ecologistas en Acción
- Liberum Natura
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Canal de Isabel II
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Unidad de Sanidad Mortuoria, de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Instituto Geológico y Minero de España (IGME)
- Enagas S.A.
- Arba
- El Soto

A este listado deberá incorporarse cualquier otra Administración o público interesado que el Ayuntamiento considere oportuno.

4.2 Análisis técnico del expediente

El Ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el Estudio Ambiental Estratégico, y elaborará la propuesta final del Plan General, que será el documento preparado para aprobación provisional según la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental, a los efectos de emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de Evaluación Ambiental Estratégica completo, integrado por:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593368655

- Propuesta final del Plan General (Documento preparado para aprobación provisional)
- El Estudio Ambiental Estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del Plan General de los aspectos medioambientales, del Estudio Ambiental Estratégico y de su adecuación al Documento de Alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la Declaración Ambiental Estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo.

4.3 Declaración Ambiental Estratégica

La Declaración Ambiental Estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

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: 2026.11.06 12:56

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular

Documentos adjuntos al Documento de Alcance:

- *Contestaciones a las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas y público interesado*
- *Directrices para la elaboración del estudio acústico*
- *Directrices sobre aportación de documentación*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593686655

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS 1
1.1 Antecedentes administrativos del expediente actual (SIA 25/047) 1
1.2 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado 2
1.3 Alegaciones/sugerencias derivadas del periodo de información pública 6
2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN GENERAL 11
2.1 Contenido documental 11
2.2 Objetivos del Plan General que se propone 12
2.3 Descripción del ámbito 12
2.4 Planeamiento vigente 17
2.5 Alternativas de planeamiento 25
2.6 Descripción de la alternativa seleccionada. Alcance del Avance del Plan General 30
3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO 38
3.1 Contenido del Estudio Ambiental Estratégico 39
3.2 Consideraciones a tener en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la versión inicial del Plan General 40
3.2.1 Estudio de alternativas 40
3.2.2 Valoración de la capacidad de acogida del territorio y justificación de las necesidades de su desarrollo 41
3.2.3 Protección del medio natural 55
3.2.4 Condiciones para la ordenación general 60
3.2.5 Condiciones para la ordenación pormenorizada 61
3.2.6 Condiciones para las Infraestructuras 61
3.2.7 Condiciones para las zonas verdes 65
3.2.8 Protección de las vías pecuarias 66
3.2.9 Protección del patrimonio cultural 67
3.2.10 Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático 67
3.2.11 Riesgos derivados del cambio climático 69
3.2.12 Protección frente a la contaminación acústica 69
3.2.13 Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas 70
3.2.14 Protección de cauces e hidrogeología 79
3.2.15 Protección de la calidad de los suelos 80
3.2.16 Residuos 81
3.2.17 Protección del paisaje 82
3.2.18 Protección de la salud 82
3.2.19 Tráfico y movilidad 84
3.2.20 Condiciones relativas a servidumbres aeronáuticas 84
3.2.21 Protección del medio nocturno 84
3.2.22 Medidas tendentes al ahorro energético 85
3.2.23 Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable 85
3.2.24 Protección civil y emergencias. Riesgos asociados al planeamiento 86
3.2.25 Protección frente a la contaminación electromagnética 86
3.2.26 Planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas 87
3.2.27 Normativa urbanística 88
3.2.28 Otras consideraciones 89
3.2.29 Vigilancia Ambiental 90
4. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 91
4.1 Fases de información y consultas del Plan 91
4.2 Análisis técnico del expediente 92
4.3 Declaración Ambiental Estratégica 93

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09077959998271593668655