



Dirección General de Urbanismo
Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía

10-UB2-00025.7/2023
SIA 23/025

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 10/178013.9/23 del pasado día 17 de febrero de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega 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, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes Administrativos

Con fecha 2 de febrero de 2023 y números de registro 10/115297.9/23, 10/116009.9/23, 10/116097.9/23, 10/116124.9/23, el Excmo. Ayuntamiento de San Martín de la Vega solicita la emisión de Informes de Impacto Territorial y 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.

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 17 de febrero de 2023 y nº de registro 10/178013.9/23, remite a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica de esta Dirección General la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega.

Por tanto, con fecha 17 de febrero de 2023 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha 5 de enero de 2023 se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 4 el acuerdo del Pleno municipal de 22 de diciembre de 2022 por el que se acordó someter a información pública durante un plazo de treinta días el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega. Posteriormente el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 25 de enero de 2023, acordó ampliar el plazo del trámite de información pública por un periodo de quince días más sobre el plazo inicialmente acordado, y cuya publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid se hizo con fecha de viernes, 10 de febrero de 2023 (B.O.C.M. Núm. 35). Con fecha 26 de junio de 2023 y número de registro 10/677365.9/23 se recibe en esta Dirección General certificado de la Alcaldía del Ayuntamiento de San Martín de la Vega sobre el cumplimiento del trámite de información pública y copia de las alegaciones presentadas.

Con fecha 28 de febrero de 2023 y número de registro de salida 10/025062.1/23 se solicita documentación complementaria a la Dirección General de Urbanismo, con copia al Ayuntamiento, en



relación con el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, documentación sobre contaminación acústica, cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid y resultado de la información pública.

Con fecha 2 de marzo de 2023 se comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 17 de febrero de 2023, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del documento de Avance del Plan General de San Martín de la Vega. 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. Con la misma fecha se informa al Ayuntamiento de San Martín de la Vega 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.

A la vista de la contestación del Área de Contaminación Atmosférica recibida el 31 de marzo de 2023 se solicita con fecha 11 de abril de 2023 y número de registro 26/002911.5/23 al Ayuntamiento de San Martín de la Vega, el Estudio de Contaminación Atmosférica que no está incluido entre la documentación enviada, pero se menciona en la misma.

Entre las administraciones consultadas figura la Dirección General de Promoción Económica e Industrial, en cuyo escrito de contestación de 30 de marzo de 2023 se pone de manifiesto que puede verse afectado un derecho minero de la empresa SULQUISA S.A. en la superficie descrita en el Avance del Plan General. Por tanto, con fecha 12 de abril de 2023 y número de registro de salida 26/002147.2/23, se consulta a dicha empresa en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 26 de junio de 2023 el Ayuntamiento de San Martín de la Vega remite copia de las alegaciones o sugerencias recibidas durante el periodo de información pública.

Con fecha 27 de junio de 2023 y número de registro de entrada 10/680359.9/23, el Ayuntamiento remite documentación complementaria consistente en varios anexos relativos al Estudio de ruidos, Estudio de caracterización de la calidad del suelo, Estudio sobre el cumplimiento del Decreto 170/98 y Estudio de contaminación atmosférica, en respuesta a la solicitud de 28 de febrero de 2023 y 11 de abril de 2023.

Con fecha 30 de junio de 2023 se solicitan informes sectoriales al Canal de Isabel II, Área de Planificación y Gestión de Residuos y Área de Calidad Atmosférica, adjuntando la correspondiente documentación recibida el 27 de junio de 2023.

Con fecha 13 de octubre de 2023 y número de registro de entrada 30/039151.9/23, la Dirección General de Urbanismo remite documentación complementaria aportada por el Ayuntamiento, consistente en:

- Normas urbanísticas.
- Inventario de Instalaciones en Suelo no Urbanizable.
- Inventario de Edificaciones e instalaciones en Suelo no Urbanizable de Protección.
- Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica.



1.2. Informes emitidos sobre propuestas anteriores de Plan General

Avance del Plan General de Ordenación Urbana (2006) (Expediente SIA 06/117)

Con fecha de registro de salida 27 de abril de 2007 y número 10/061695.8/07, la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental emitió **informe previo de análisis ambiental** sobre el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de San Martín de la Vega.

Aprobación Provisional del PGOU (2011) (Expediente SIA 11/036)

Con fecha de registro de salida 18 de abril de 2011 y número 10/045774.3/12, la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió **informe definitivo de análisis ambiental** sobre el Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de San Martín de la Vega.

En sesión celebrada el 15 de enero de 2014 el Pleno del Ayuntamiento aprobó provisionalmente el documento. Con fecha 16 de octubre de 2014 la Dirección General de Urbanismo devuelve el expediente al Ayuntamiento para la subsanación de deficiencias. No se llega a aprobar definitivamente.

1.3. Informes emitidos sobre el sector SAU-D (Parque de Ocio)

El 19 de diciembre de 2006 y número de registro 10/163695.6/06, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental emitió informe conforme al artículo 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en relación a la Modificación Puntual de Las NNSS de San Martín de la Vega y del Plan Parcial del Sector SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid". Modificación que fue anulada por el TSJM nº 1358 de 20 de noviembre de 2009. (Expediente SIA 06/178)

Con fecha 11 de diciembre de 2017, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en relación a la modificación del Plan Parcial que desarrolla el Sector SAU-D del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de San Martín de la Vega. (Expte. SIA 17/180)

El 7 de junio de 2018 la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad emitió resolución de desistimiento y archivo del expediente SIA 17/180, tras un trámite de audiencia en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, como consecuencia del informe de 17 de abril de 2018 de la Dirección General de Urbanismo en el que concluyó que la modificación del plan parcial del SAU-D adolecía de falta de justificación y motivación de diversos aspectos urbanísticos.

Con fecha 19 de febrero de 2019 y referenciado con el número 10/045603.9/19, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, nueva solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en relación con la modificación nº 1 del Plan Parcial del SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" del PGOU. (Expediente SIA 19/027)

Con fecha 18 de octubre de 2019 la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió Informe Ambiental Estratégico en relación con la modificación nº 1 del Plan Parcial del SAU-D "Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid" del PGOU. (Expediente SIA 19/027). En dicho informe se recogían los condicionantes ambientales a tener en cuenta para el desarrollo de la modificación del Plan Parcial.



Consultada la base de datos GDUR de la Dirección General de Urbanismo, con fecha 4 de septiembre de 2024 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, acordó aceptar el desistimiento formulado por la representación de Espacio Avante, S. L., y Parque Temático de Madrid, S. A., y declarar concluso el procedimiento para la aprobación del proyecto de modificación número 1 de Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU D “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid.

1.4. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

El Pleno del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2022, acordó someter el documento de Avance del Plan General, al trámite de información pública por plazo de treinta días, mediante anuncios en el tablón de edictos, Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y uno de los diarios de mayor difusión de la Comunidad Autónoma (BOCM nº 4 de 5 de enero de 2023), al objeto de que se pudieran formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas por cualquier persona.

En sesión celebrada el 25 de enero de 2023 el Pleno de la Corporación municipal acordó ampliar el trámite de información pública por un periodo de quince días más sobre el plazo inicialmente acordado de treinta días, ampliándose en consecuencia el plazo a partir de 23 de febrero de 2023. Dicho anuncio se publicó en el BOCM nº 35 de 10 de febrero de 2023.

Según certificado municipal de fecha 13 de abril de 2023 se han presentado 23 escritos de alegaciones durante el periodo de información pública, que conforman un total de 496 páginas, las cuales se han tenido en consideración para la elaboración del presente informe. El contenido de las alegaciones hace referencia a los siguientes aspectos:

- Modificación de linderos y ajustes de límites de parcelas.
- Discrepancias del trazado de suministros en distintas parcelas.
- Propuesta de creación de nuevo polígono residencial al oeste del núcleo urbano actual.
- Propuesta de nuevos trazados viarios.
- Propuesta de cambio de calificación de parcelas en zona verde.
- Propuesta de inclusión de parcelas en suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado.
- Propuesta de cambio de uso de locales comerciales a viviendas en distintas parcelas del municipio.
- Revisión de los límites del Parque Regional del Sureste en determinadas parcelas limítrofes.
- La sociedad promotora de la Planta Fotovoltaica “Tres Rayas” solicita que se tenga en cuenta la implantación proyectada para la planta fotovoltaica así como su infraestructura de evacuación en el diseño definitivo de la canalización para el abastecimiento de agua potable de forma que ambas infraestructuras sean compatibles.
- PARQUE TEMÁTICO DE MADRID y ESPACIA AVANTE, S.L discrepan en varios aspectos sobre el tratamiento que se otorga al sector SUS-5. Resumidamente solicitan lo siguiente:
 - Incremento de edificabilidad asignada a la zona de Parque Temático.
 - La consideración de sus terrenos como suelo urbanizado.
 - Que se impulse la modificación del Plan Parcial del año 1998 y se apruebe definitivamente.
 - Que se recoja en el Plan General la ordenación del Parque de Ocio en los términos de la modificación del Plan Parcial de 1998.



- Saint Gobain Placo Ibérica SAU: solicita que se tengan en cuenta los diversos derechos mineros de que es titular en el término municipal; que los terrenos dedicados a la actividad extractiva queden incluidos en una categoría acorde con esta actividad, clasificándose como "Zonas de Protección por Riquezas Naturales vinculadas a la Explotación Minera", dentro de la categoría de "Suelo No Urbanizable de Protección General por Planificación Urbanística y Territorial" y, de la misma forma, que los terrenos correspondientes a los dos centros de fabricación, queden clasificados como "Suelo Urbano Consolidado" de naturaleza "industrial".
- Comisión Gestora SUS Ensanche Norte: plantean diversas cuestiones en relación con la cuantificación económica de la red de infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector, desde el punto de vista de la viabilidad económica del mismo. Proponen no limitar el número de viviendas, siempre que éstas tengan una superficie mínima.

1.5. Contenido del documento sobre el que se informa

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 17 de febrero de 2023, y se estructura conforme al siguiente índice:

- Memoria de información
- Planos de información
- Planos de Ordenación
- Documento Inicial Estratégico

Posteriormente se aportan los siguientes documentos:

- Inventario de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable de protección
- Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica
- Normas urbanísticas

Y los siguientes anexos al Documento Inicial Estratégico:

- Estudio de ruido
- Estudio de caracterización de la calidad del suelo
- Separata relativa al Decreto 170/98
- Estudio de contaminación atmosférica

Todos los documentos aportados carecen de fecha de realización y firma del redactor o equipo redactor.

1.6. Descripción del ámbito

San Martín de la Vega es un municipio situado en el sureste de la Comunidad de Madrid a una distancia de la capital de 32 km, con una extensión de 105,9 km², que cuenta según los datos del padrón con una población de 20.304 habitantes (INE 2023).

La estructura urbanística del término municipal está compuesta por varios núcleos de población: el casco tradicional, el polígono industrial Aimayr al oeste, Vallequillas, Vega del Pingarrón y los poblados de Gozquez de Arriba y Abajo.



Vallequillas y la Vega del Pingarrón son urbanizaciones ilegales que poseen un plan de ordenación de núcleo de población aprobado. Otros recintos urbanizados son las instalaciones militares de La Marañoso y el Parque Temático de la Warner.

El término municipal de San Martín de la Vega está condicionado por una serie de factores, cada uno de ellos regulados por su normativa específica, que determinan y condicionan el crecimiento urbanístico del municipio:

- Más del 80% de la superficie del término está incluida en el ámbito del Parque Regional del Sureste y a su vez en el LIC “Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste” y la ZEPA “Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”.
- Bienes incluidos en el catálogo de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, tanto edificios y construcciones históricas como yacimientos arqueológicos y restos de la Guerra Civil (testimonios de la batalla del Jarama, librada en febrero de 1937)
- Presencia de hábitats comunitarios prioritarios y no prioritarios de fauna y flora.
- Trazados de distintas infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término: carreteras, ferrocarril, líneas eléctricas de alta tensión, tres subestaciones eléctricas, dos oleoductos, gasoducto Getafe-Cuenca.
- Presencia de cauces y la Real Acequia del Jarama, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía. El municipio se localiza como su nombre indica en la vega del Río Jarama.
- Red de vías pecuarias.
- Proyecto de Plan Especial de Infraestructuras de la instalación fotovoltaica Tres Rayas, de 14 MW, situado al sur de la M-841, junto al polígono industrial Aimayr. (Expediente actualmente en tramitación de la evaluación ambiental estratégica en esta Dirección General con número SIA 24/109). Cuenta con informe de impacto ambiental de fecha 26 de abril de 2023 (Expediente SEA 9/23).
- Corredores ecológicos de la Comunidad de Madrid. Hay dos principales que atraviesan el término municipal: Corredor del Jarama y Corredor de los Yesos.
- A lo largo de la superficie de San Martín de la Vega se ubican 8 graveras y tres fábricas de yesos.

1.7. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

A la vista de lo anterior, el municipio de San Martín de la Vega se ve afectado en todo su territorio por diferentes protecciones y afecciones derivadas de la legislación sectorial, que regulan estas materias establecen diferentes tipos y grados de protección o afección aplicable en el territorio y, por tanto, vincularán las determinaciones del planeamiento general:

- Parque regional del sureste y su Plan de ordenación de los recursos naturales aprobado mediante Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama y Decreto 27/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del citado Espacio Protegido.



- Espacios de la Red Natura 2000: ZEC ES31100006 “Vegas, cuevas y páramos del sureste de Madrid” y ZEPA ES0000142 “Cortados y cantiles de los ríos Jarama y Manzanares”. Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Gestión del ZEC ES311006 y de la ZEPA ES0000119 y ES0000142.
- Montes de régimen especial (preservados) establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal (M-506, M-301, M-307, M-841, M-302, M-311, red ferroviaria actualmente en desuso y varias infraestructuras lineales de suministro de servicios). Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.
- Red de vías pecuarias: Cordel de la Galiana, Vereda Larga de los Cerros, Colada y abrevadero de la Raya, Colada y abrevadero de la Barranca, Colada y descansadero de la casa de Ventura y Colada del camino de Pinto, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.
- Presencia de cauces, en particular el río Jarama, así como otros cauces menores, con las 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.
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Servidumbres aeronáuticas, conforme a la legislación sectorial de aplicación (Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas).
- Zonas inundables. Directiva 2007/60 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007 relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación y del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Fauna, flora y hábitats de interés comunitario: Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestre de la Comunidad de Madrid, Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre, relativa a la Conservación de Aves Silvestres, Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de Hábitats Naturales y de la fauna y Flora Silvestre.

1.8. Objetivos de la Propuesta

1.8.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente lo constituyen las “Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Martín de la Vega. Revisión de 1996”, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid el 29 de octubre de 1996 (BOCM de 22 de enero de 1.997)

Con fecha 10 de junio de 1997 la Comisión de Urbanismo de Madrid acordó declarar adaptada la delimitación de suelo urbano en la zona noreste del municipio de San Martín de la Vega a los contornos del Parque Regional del Sureste, según la documentación modificada del documento de Revisión de las NNSS de Planeamiento de la citada localidad, aprobado definitivamente en la Comisión de Urbanismo de Madrid de 29 de octubre de 1997, entendiéndose cumplida la condición recogida en dicho acuerdo. (BOCM de 17 de julio de 1997)

Posteriormente se han formalizado varios documentos del Plan General pero ninguno llegó a tener la aprobación definitiva.



El planeamiento vigente planteaba en suelo urbanizable tres sectores residenciales (SAU-A, SAU-B, SAU-C) y un ámbito destinado para desarrollar un Parque Temático como área de reparto "D" conceptualizado como Sistema General de Equipamiento Comunitario Consolidado (SAU-D). Asimismo, en suelo urbano recoge cuatro unidades de ejecución: N, L, P, U.

Grado de desarrollo del planeamiento vigente

Entre los SAU-A y SAU-B al norte se han ejecutado en torno a 1.193 viviendas. Respecto al SAU-C, al oeste, se han ejecutado 624. En total, 1.817 viviendas.

En las cuatro unidades de ejecución del suelo urbano se preveía la construcción de 123 viviendas, desglosadas de la manera siguiente:

- UE-N: 43 viviendas
- UE-L: 50 viviendas
- UE-P: 13 viviendas
- UE-U: 17 viviendas

Según la documentación aportada, todas las unidades de ejecución delimitadas por las NN. SS han sido en mayor o menor medida objeto de desarrollo, aunque no se especifica el número de viviendas ejecutadas de las 123 posibles.

Las Normas Subsidiarias reconocen a los que denomina Núcleos de Población, concretamente los de Vallequillas, Norte y Sur, y Vega del Pingarrón. Se trata de grandes asentamientos de parcelaciones ilegales insertos en pleno Parque Regional del Sureste identificadas como "Zonas G". Dicha ley permite que sean ordenadas libremente por el planeamiento urbanístico.

Estos núcleos debían desarrollarse mediante sendos Planes de Núcleo de Población al amparo de la Ley 9/1985 Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales de la Comunidad de Madrid antes de la aprobación del planeamiento vigente.

Respecto al Plan de Núcleo de Población de "la Vega del Pingarrón" a día de hoy no se ha llegado a ejecutar ni desarrollar. La superficie total de este ámbito es de unas 60 hectáreas, localizadas a escasa distancia del cauce fluvial y en plena zona de regadíos. Tiene una estructura viaria deficitaria y ausencia de infraestructuras urbanas de saneamiento, abastecimiento y electricidad. Se desconoce el número de viviendas existente.

En el caso de los núcleos de población de Vallequillas Norte y Sur, de unas 64 hectáreas de suelo, cuenta con un sistema viario asfaltado y un sistema de infraestructuras ejecutada, todo ello provocado por la ejecución de la figura de planeamiento ligada a esta urbanización: el Plan de Núcleo de Población. Vallequillas cuenta así con una reserva de suelos para redes públicas que se ordenan y distribuyen según dicha figura, incluida como preceptiva en las vigentes Normas Subsidiarias.

De acuerdo con la información que figura en la Base de Datos de la Dirección General de Urbanismo (GDUR), las NNSS han sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- Con fecha 26 de mayo de 1998 la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó la 1ª Modificación Puntual de las NNSS de San Martín de la Vega que afecta a diversos apartados y planos de las mismas. (BOCM de 14 de julio de 1998)



- Con fecha 22 de septiembre de 1998 la Comisión de Urbanismo de Madrid aprobó la 2ª Modificación Puntual de las NNSS de San Martín de la Vega en el ámbito del Parque Temático “Ciudad del Ocio” (BOCM de 16 de noviembre de 1998). Con la misma fecha la Comisión de Urbanismo aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector “Parque de Ocio” correspondiente al área de reparto D de las NNSS de San Martín de la Vega (BOCM de 20/11/1998).
- Con fecha 27 de diciembre de 2006 la Comisión de Urbanismo de Madrid acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NNSS de San Martín de la Vega en el ámbito del Plan Parcial del Sector SAU-D, “Parque de Ocio de la Comunidad de Madrid” (BOCM de 10 de enero de 2007). Anulado por Sentencia nº1358 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 20 de noviembre de 2009.

1.8.2. Objetivos del Plan General que se propone

Los objetivos del Plan General propuestos son poco concretos, aunque a grandes rasgos y resumidamente, se pueden entresacar en relación con los aspectos siguientes:

1. La construcción del territorio metropolitano:

A tener en cuenta dos cuestiones:

- Establecer una adecuada relación natural y ambiental con el soporte territorial en su condición de medio físico.
- Gestionar adecuadamente las nuevas potencialidades implementadas por demandas exógenas de carácter metropolitano sin que ello suponga renunciar a la identidad urbanoterritorial de San Martín de La Vega, a través de la ideación de un modelo de crecimiento racional y sostenible en el que primen la continuidad y la compacidad urbanas.

2. La mejora de las condiciones productivas:

Un instrumento como éste de ordenación del territorio, puede contribuir con la optimización de los emplazamientos que acogerán en el futuro actividades que presumiblemente se habrán de implantar en el ámbito a tenor de las dinámicas socioeconómicas existentes y su proyección hacia el futuro.

La consecución de este objetivo se apoya, fundamentalmente, en la intervención sobre infraestructuras y servicios que potencien el desarrollo local.

3. La mejora de la habitabilidad del término municipal.

La habitabilidad de una ciudad se mide por la oportunidad que ofrece a sus habitantes para desarrollar sus actividades de trabajo, relación y ocio dentro de un medio ambiente adecuado y no agresivo, que no deteriore su calidad de vida. El Plan propondrá mejorar la habitabilidad en sentido funcional, social y medio ambiental.

4. La mejora de las condiciones ambientales

Desde esta perspectiva, se consideran:



- El respeto a la identidad territorial y a la productividad y recursos del entorno natural inmediato, como partes integrantes del proyecto de ciudad.
- La valoración y dimensionamiento del crecimiento urbano, y de la implantación de infraestructuras, en coherencia con las necesidades reales, evitando el consumo indiscriminado del espacio y la aparición de tensiones innecesarias.
- La definición de medidas para la defensa de la herencia arquitectónica y cultural, frente a la homogeneidad y banalidad de las formas genéricas.
- Protección y revaloración de zonas y espacios naturales y de los elementos o hitos de referencia del hecho urbano.
- Interviniendo sobre el espacio rural con el fin de aproximarlos a los ciudadanos, revalorizándolos y regenerándolos donde se estime preciso y, en casos de fragilidad ecológica, protegiéndolos con los instrumentos de que se dispone.

5. La activación turística de los recursos naturales del territorio

Uno de los objetivos del Plan es fomentar y potenciar nuevas formas de turismo más relacionadas con el medio ambiente y la conservación de los espacios protegidos lo que actualmente se ha dado por conocer como "ecoturismo". Este "turismo verde" se está convirtiendo en una alternativa a otras fórmulas tradicionales y en el caso del municipio de San Martín de La Vega podría incorporar un efecto dinamizador de importante repercusión en la diversificación económica del municipio. Esta nueva alternativa turística podría funcionar como motor económico durante todo el año, permitiendo y fomentando a su vez el aprecio de todos los habitantes hacia estas zonas, de manera que se fuera invirtiendo el sentimiento generalizado actualmente, que las ve como impedimentos al crecimiento urbanístico y económico, más que como lo que realmente son, áreas de potencialidad.

6. Un crecimiento racional de la ciudad

Las estrategias fundamentales se centran en:

- Una ordenación y previsión de usos globales del suelo fijada con criterios de racionalidad urbanística y ecológica. En este sentido, es preciso definir modelos conscientes de integración y relación de las zonas de expansión urbana con la Ciudad actual.
- La ordenación y definición de un sistema de relaciones eficaz funcionalmente y sostenible ecológicamente.
- La preservación e integración de las actividades de los espacios rurales relevantes desde el punto de vista territorial, ambiental, productivo y cultural.
- La preservación de las identidades urbanas, evitando el proceso de destrucción de las formas y culturas urbanas, y mejorando los niveles de accesibilidad a las áreas urbanas de valor histórico.
- La utilización prioritaria del patrimonio edificado, en coherencia con lo planteado respecto a evitar la segregación espacial y la degradación zonal en la Ciudad.
- La intervención mínima necesaria en los modos de expansión de la Ciudad, pero con flexibilidad en el sistema de usos para evitar disfuncionalidades, y posibilitar la evolución del planeamiento general a lo largo del tiempo.
- Establecimiento de programas de intervención globales, incluyendo reformas interiores, reurbanización, rehabilitación del patrimonio, condiciones para la nueva edificación, etc.



- Sobre estas ideas-fuerzas el Plan General adecua las medidas de intervención en función de la situación concreta de cada una de las unidades territoriales que componen el municipio. Por ello las soluciones que se propongan de cara a lograr los objetivos que se persiguen, se plantearán como consecuencia del proceso de análisis realizado sobre la realidad de San Martín de La Vega, referido a cada uno de sus aspectos (morfología, usos e intensidades, etc.), así como a los análisis históricos, económicos, demográficos, etc., que serán realizados con este propósito.
- Las propuestas contenidas en el Plan General tratarán de hacer corresponder a los objetivos definidos sectorialmente, las intervenciones relativas a infraestructuras, equipamiento, vivienda, etc., y los procesos de reestructuración (global y de cada zona), calificación y ordenación perseguidos por el Plan.

1.8.3. Alternativas de Planeamiento

Las alternativas planteadas en el Documento Inicial Estratégico son las siguientes:

Alternativa 0:

La alternativa cero, o lo que es lo mismo, la no realización del PGOU, equivaldría al mantenimiento de las Normas Subsidiarias vigentes. La alternativa cero supondría un retraso en el desarrollo económico y social de la población de San Martín de la Vega, ya que los suelos urbanizables propuestos por las Normas Subsidiarias vigentes están casi en su totalidad desarrollados.

Alternativa 1:

Esta alternativa propone una serie de desarrollos residenciales alrededor del casco urbano algunos de los cuales se localizan en el Parque Regional del Sureste. Los principales problemas que presenta la alternativa 1, son la invasión del Parque Regional del Sureste por parte de edificaciones localizadas en los bordes del casco urbano, así como la afección a vías pecuarias. Además, la propuesta del desarrollo residencial en la zona norte, al otro lado del trazado ferroviario, corre el riesgo de crear un barrio inconexo.

Alternativa 2:

La alternativa 2 elimina los desarrollos residenciales que invadían el Parque Regional del Sureste. El desarrollo residencial al otro lado del trazado ferroviario propuesto en la alternativa 1 es clasificado en la alternativa 2 como suelo urbanizable no sectorizado. Por último, se incorpora un nuevo ámbito entre el polígono Aimayr y la carretera M-506 como suelo urbanizable sectorizado con uso global de actividades económicas.

La alternativa 2 puede ser la más ventajosa desde el punto de vista económico, social y medioambiental. Se respetan los espacios naturales protegidos y de interés del municipio a la vez que se proponen desarrollos sostenibles. El crecimiento residencial propuesto al Norte del casco, se define como un crecimiento en continuidad con la ciudad consolidada, evitando así los barrios inconexos.

Selección de alternativas

A la vista de las alternativas recogidas en el Documento Inicial Estratégico, se ponen de manifiesto las siguientes deficiencias:



1. No se ha seleccionado alternativa alguna.

Se puede entender que la alternativa seleccionada es la 2, pero no se señala expresamente.

2. Las alternativas propuestas no pueden considerarse alternativas viables, por cuanto ninguna de ellas coincide con la propuesta de ordenación que desarrolla este Avance del Plan General. De hecho, la alternativa 2 es similar a la incluida en la propuesta del documento para aprobación provisional del Plan General sobre la que se emitió informe definitivo de análisis ambiental con fecha 20 de marzo de 2012, por tanto, no puede considerarse como alternativa válida.

En conclusión, se considera incumplido el artículo 18 b) de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental en lo que a las alternativas se refiere.

Comentario a las alternativas

Sin perjuicio de que en el Estudio Ambiental Estratégico se analicen en profundidad las alternativas consideradas (Anexo IV de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental), las nuevas clasificaciones de suelo tendrán en cuenta todos los aspectos recogidos en el presente informe, valorando las distintas afecciones ambientales y las proyecciones futuras de población.

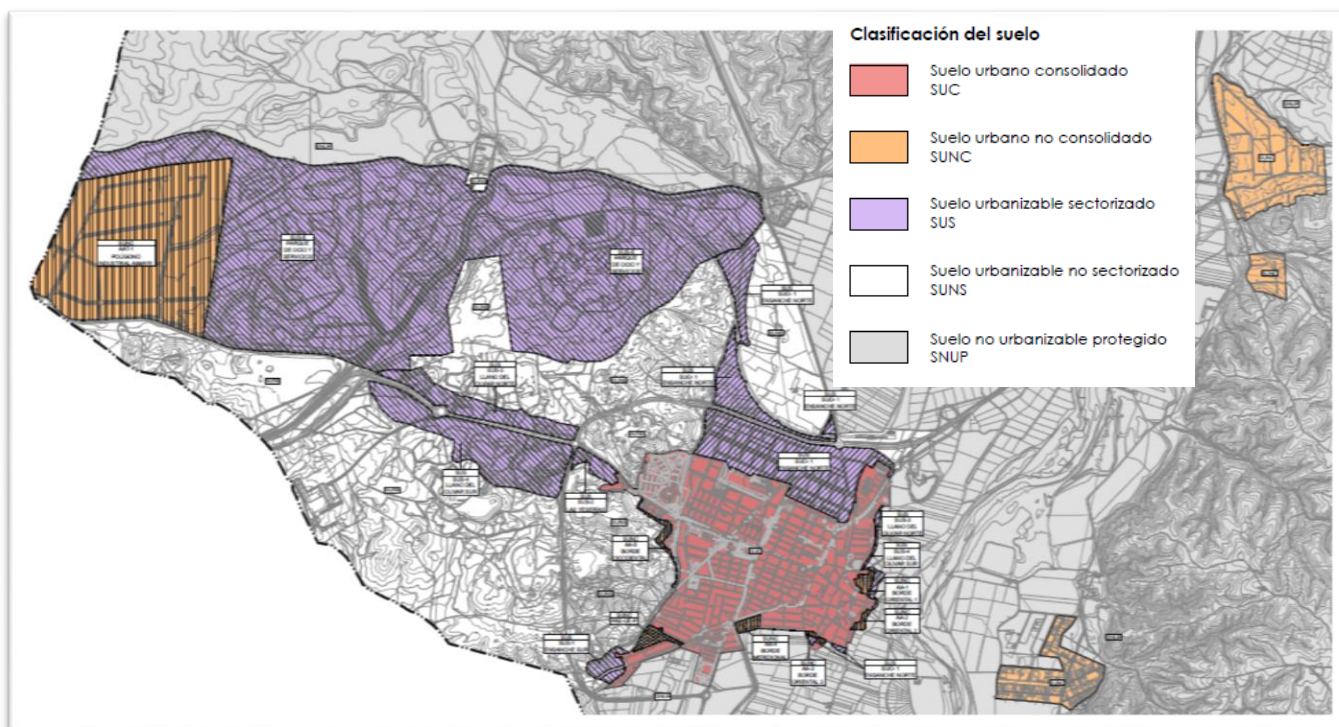
En este sentido, conviene señalar que la Ley 21/2013 señala en su artículo 20.1 que el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar unas alternativas técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos del plan, por lo que debe valorarse si la alternativa que se seleccione, contempla una ordenación acorde con el crecimiento poblacional previsto.

Asimismo, se recuerda que tal y como recoge la ley del suelo estatal, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Y que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

1.9. Propuesta de crecimiento

Según la Memoria de Ordenación, *el criterio básico de ordenación del modelo ha sido definir la forma general del territorio, conformada básicamente por el sistema arterial y de movilidad, el sistema ambiental y la localización de los grandes equipamientos y lugares centrales. La función de este soporte estructural es articular el agregado de piezas preexistentes y de nueva formación, definiendo "la distancia justa", un sistema de secuencias territoriales en las que el sentido del "espacio vacío" y la optimización y racionalización de la movilidad como argumentos proyectuales adquieren un protagonismo incuestionable.*





Ordenación propuesta (Fuente: plano de ordenación o.A01.0)

➤ **Suelo urbano:**

Suelo urbano consolidado

Según el epígrafe 3.1.3.1.1 de la Memoria, se incluyen seis (6) Áreas homogéneas en este suelo.

Cuantificación de la propuesta en suelo urbano consolidado:

ÁREAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	SUPERF. TOTAL	SUP EDIF. LUCRATIVO	SUP.EDIF. LUCRATIVO VACANTE
AH 1. Casco Antiguo	Residencial	224.045	167.906	12.137
AH 2. Ensanche	Residencial	1.420.093	641.799	54.592
AH 3. Manzana con edificación aislada	Residencial	290.410	200.912	42.903
AH 4. Santa Elena	Residencial	147.317	36.507	0
AH 5. Barrio el Quiñón	Residencial	72.759	19.276	311
AH 6. Jorge Guillén	Residencial	14.877	2.088	0
TOTALES		2.169.501	1.068.488	109.943

Fuente: Elaboración propia a partir de la Memoria de Ordenación (3.1.3.1.1 Áreas Homogéneas en Suelo Urbano Consolidado)

La suma de la superficie total de suelo urbano consolidado asciende a **2.169.501 m²** (216,95 ha). Si bien no se aportan datos del número de viviendas existentes y potenciales, la suma de superficie edificable vacante de todas las áreas homogéneas asciende a **109.943 m²**. A partir de los metros cuadrados de superficie edificable podría estimarse el número de viviendas vacantes en suelo urbano consolidado.



Suelo urbano no consolidado

Cuantificación de la propuesta:

ÁMBITO DE ACTUACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE EDIFICABLE	Nº VIVIENDAS
AA-1 Borde Oriental 1	RESIDENCIAL	18.065	10.839	98
AA-2 Borde Oriental 2	RESIDENCIAL	9.240	7.870	65
AA-3 Borde Oriental 3	RESIDENCIAL	6.125	3.382	34
AA-4 Borde Meridional	RESIDENCIAL	18.450	10.150	75
AA-5 Borde Occidental	RESIDENCIAL	21.690	11.450	91
TOTAL SUNC en ámbitos actuación		73.570	43.691	363

Fuente: Elaboración propia a partir de la Memoria de Ordenación (3.1.3.3.1 Ámbitos de actuación con uso residencial)

La superficie de suelo urbano no consolidado en los cinco ámbitos de actuación es de **73.570 m²** con un número previsto de viviendas de **363**.

Al suelo urbano no consolidado anterior habría que añadir el polígono industrial Aimayr y las dos urbanizaciones ilegales:

ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE EDIFICABLE
AH 7. Polígono industrial AIMAYR	Actividades Económicas	1.500.000	975.000
Urbanización Vallequillas Norte y Sur	Residencial agropecuario	640.000	*
Urbanización Vega del Pingarrón	Residencial agropecuario	600.000	*

*Se desconocen datos de edificabilidad y número de viviendas

El suelo urbano no consolidado total asciende a **2.813.570 m²** (281,36 ha). Y por tanto, el suelo urbano total es de **4.983.071 m²** (498,31 ha)

Los cinco ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado son los siguientes:

Borde oriental del Casco Antiguo (AA-1, AA-2 y AA-3)



AA-1



AA-2



AA-3



AA-4 Borde Meridional:



AA 5 Borde Occidental:



- Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Asumido:

Polígono Industrial AIMAYR: Se trata de un polígono industrial de 150 ha situado al oeste de San Martín de la Vega, con alto nivel de consolidación de la edificación, pero graves carencias infraestructurales. Tal como señala la documentación, se incluye en suelo urbano no consolidado por estar en proceso de ejecución, a fin de asegurar la realización de las obras infraestructurales de conexión a las redes generales.



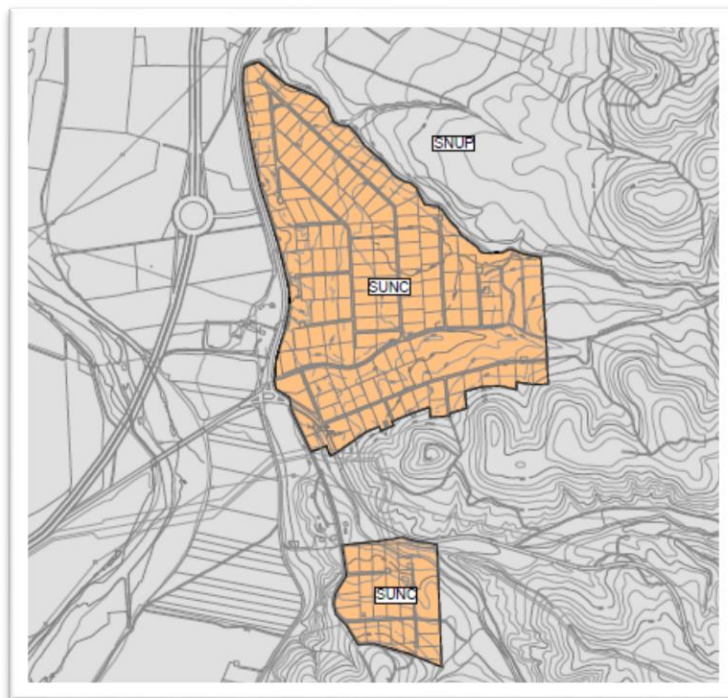
Polígono Aimayr (suelo urbano no consolidado)

- Ámbitos que según el planeamiento vigente son suelos no urbanizables dentro del Parque Regional del Sureste y que se propone su inclusión en suelo urbano no consolidado:

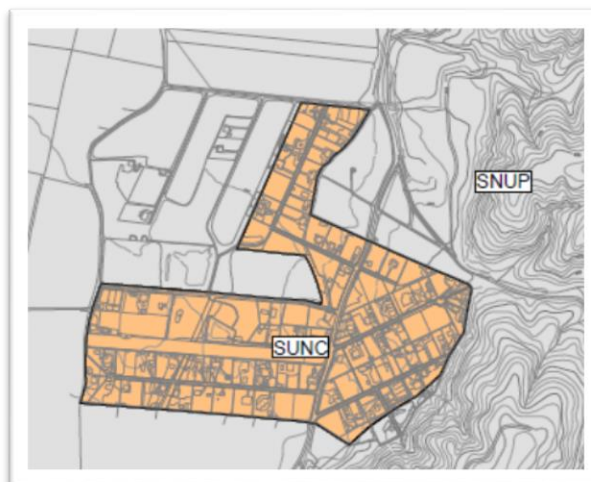


La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258216861406767401299

Urbanización Vallequillas norte y sur: urbanización con un plan de ordenación de núcleo de población, con una superficie de 64 ha de uso global residencial agropecuario. Se incluye en la zona G del Parque Regional del Sureste. No se aportan datos de viviendas existentes y vacantes.



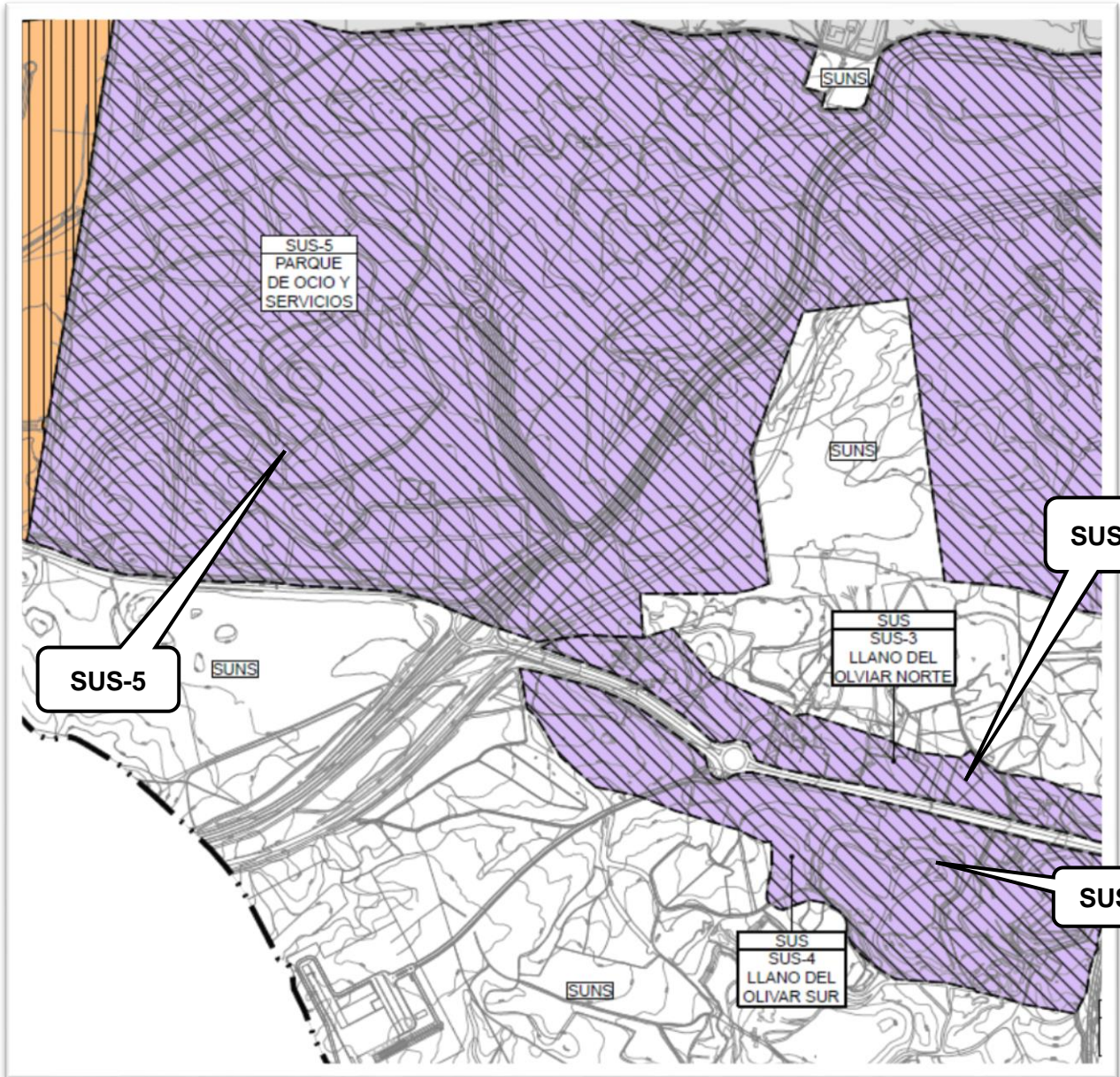
Urbanización Vega del Pingarrón: urbanización con plan de ordenación de núcleo de población. Tiene una superficie de 60 ha. Se incluye en la zona G del Parque Regional del Sureste. No se aportan datos de viviendas existentes y vacantes.



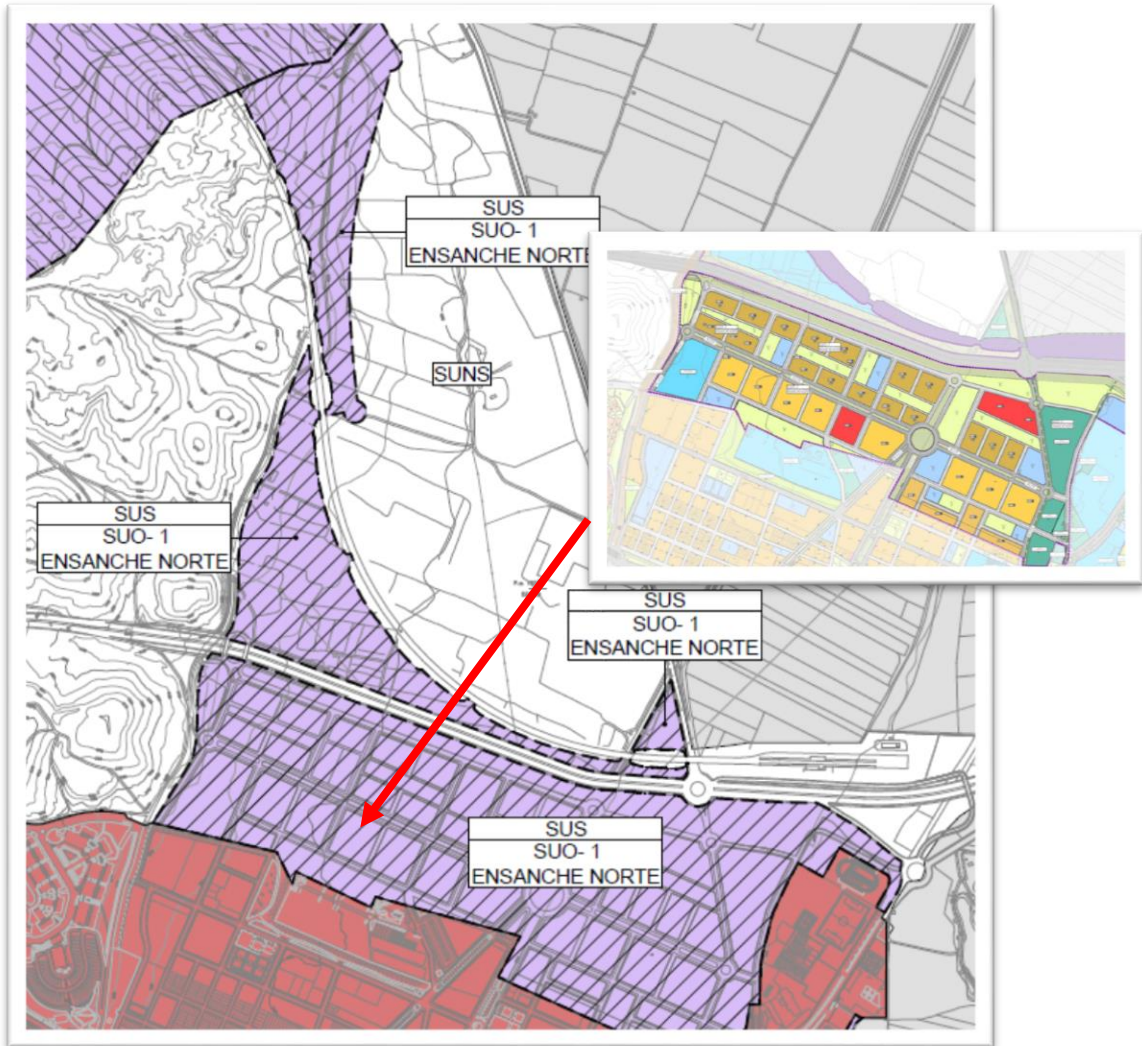
➤ **Suelo urbanizable:**

En suelo urbanizable sectorizado se proponen 6 sectores, tres de uso residencial, dos de uso industrial y uno de uso “dotacional, ocio y complementarios”.

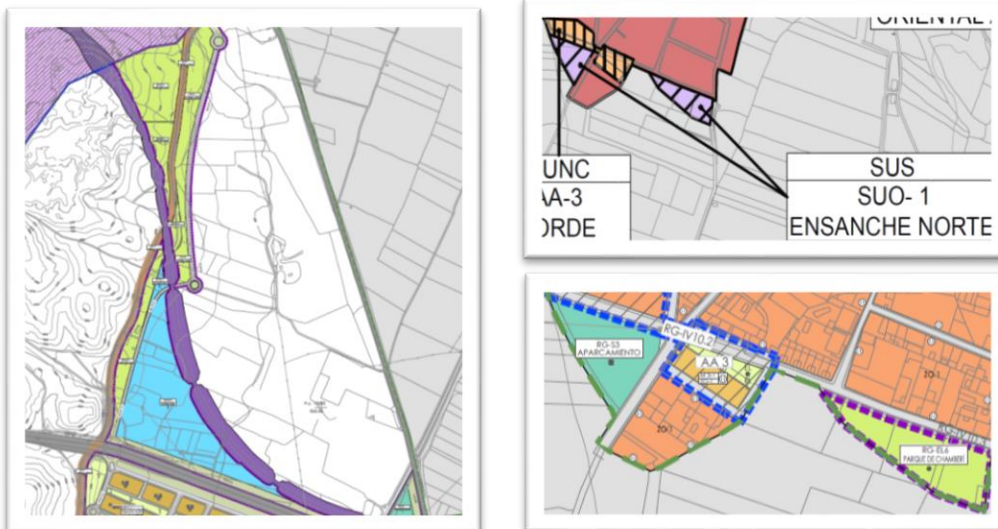




Arriba y abajo, detalle de la ubicación de los sectores de suelo urbanizable y las redes exteriores adscritas. (Fuente: plano de ordenación o.A01.0)



Detalle de la ordenación pormenorizada en la zona residencial. (Fuente: plano o.A01.3)

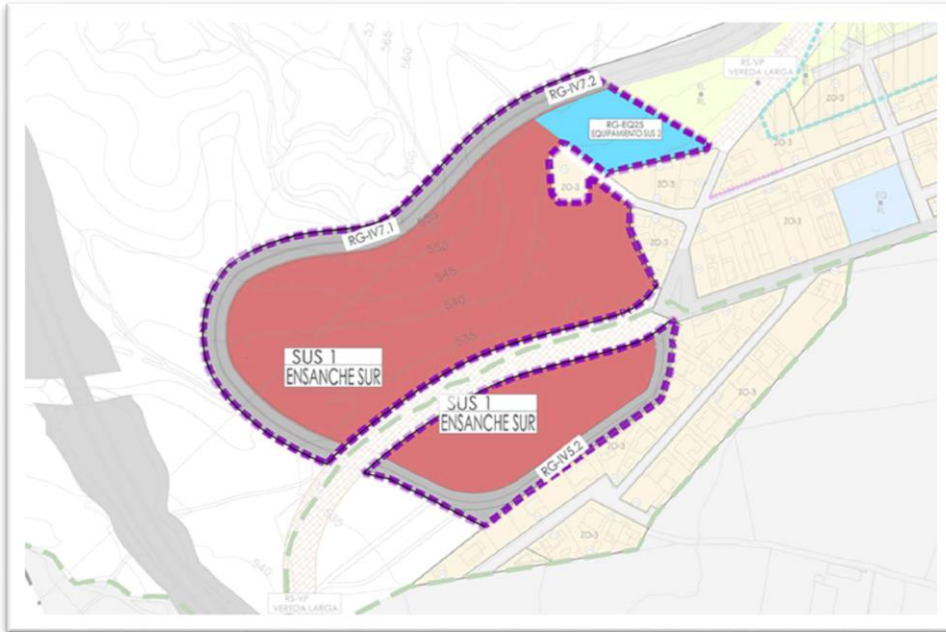


Detalle de las redes adscritas al sector, al norte y al sureste del núcleo urbano. (Fuente: planos de Clasificación y ordenación pormenorizada)

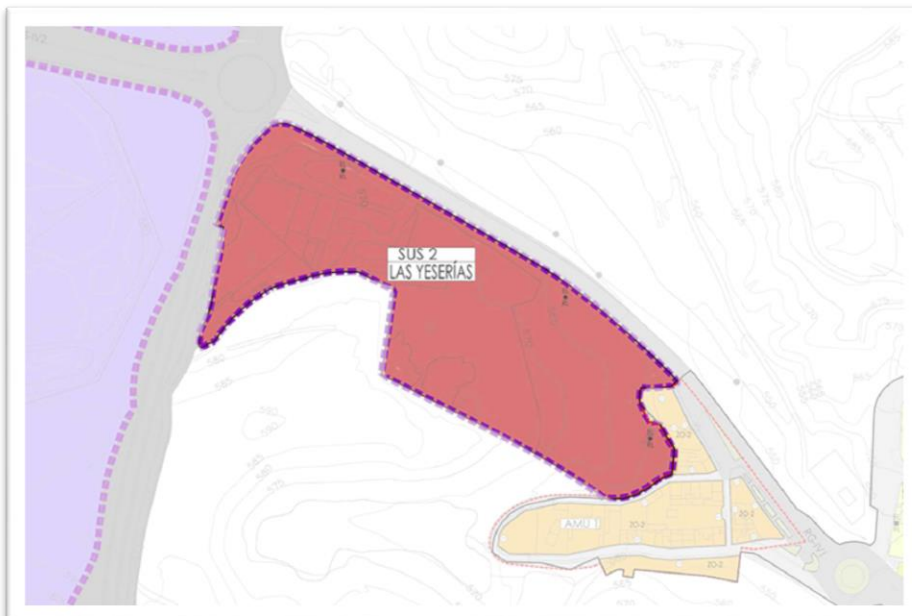


La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258216861406767401299

- SUS-1 Ensanche Sur: de uso global residencial y 48.987 m², entre la parte suroccidental del suelo urbano y la M-307.



- SUS-2 Yeserías: de uso global residencial y 43.075 m², incluye suelos localizados en el límite noroccidental de la ciudad cuyo objetivo es completar el tejido urbano hasta el contacto con la nueva circunvalación oeste de la M-307 y la carretera M-506:

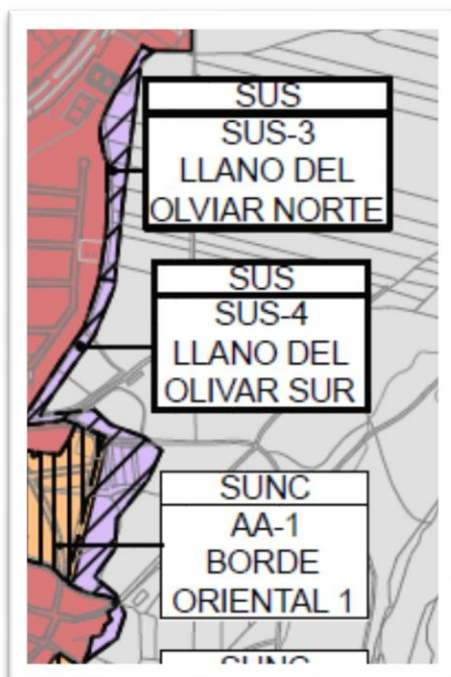


- SUS-3 Llano del Olivar Norte: de uso global Actividades Económicas y 198.025 m², ocupa una franja al norte de la M-506 hasta la confluencia de ésta con la M-307:



- SUS-4 Llano del Olivar Sur: de uso global Actividades Económicas y 472.220 m², el objeto de este sector es dar cumplimiento al convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la empresa IBERPLACO S.A. ofreciendo unos suelos de carácter industrial con vocación de generar un polígono industrial junto con el sector situado al norte de la carretera M-506:

Redes generales adscritas exteriores a los dos sectores industriales anteriores en el borde oriental del núcleo urbano:



Fuente: plano o.A01.3

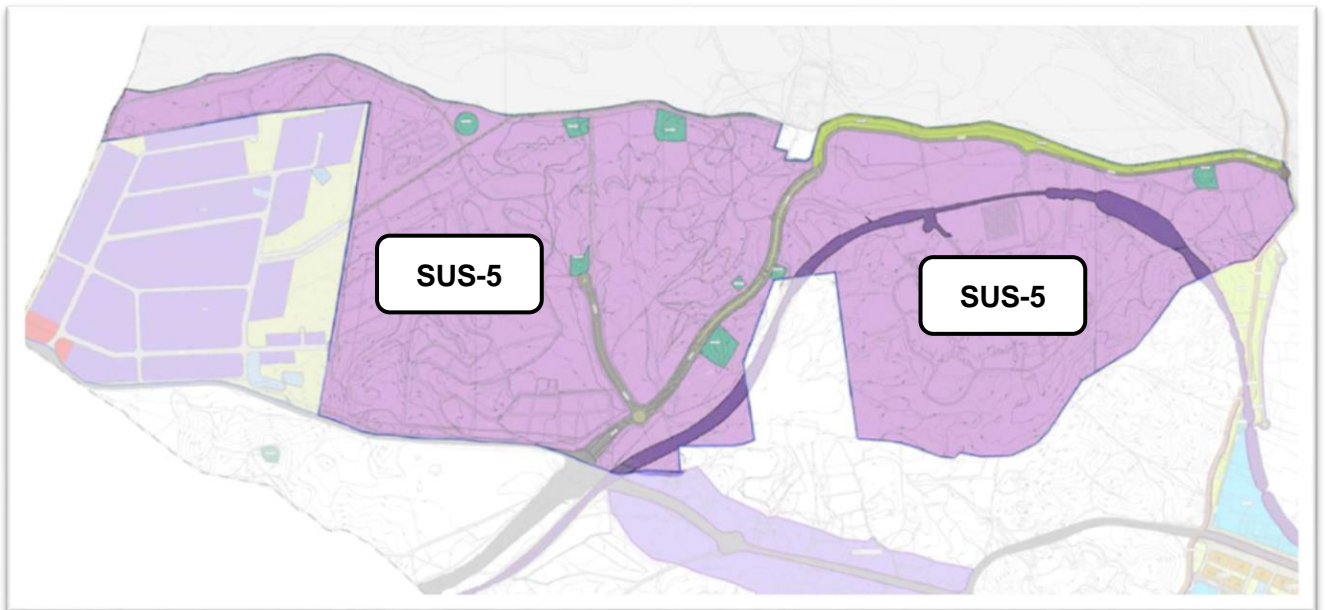


Detalle de las redes y su calificación como zona verde
Fuente: plano o.B01.0



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258216861406767401299

- SUS-5 "Parque de Ocio y Servicios": de 5.275.727 m², se incorporan nuevos criterios de ordenación para este ámbito, teniendo en cuenta los antecedentes urbanísticos de este ámbito (anulación por los tribunales de la Modificación Puntual de las NNSS y del Plan Parcial Parque de Ocio del año 2006). Respecto a los usos propuestos, salvo el uso residencial, tendrán cabida los siguientes:
 - o Parque Temático (uso de ocio propiamente) y usos complementarios (recreativos y servicios terciarios, incluido hotelero, vinculados al Parque).
 - o Parque Empresarial de gestión municipal: en la que se localizarán preferentemente usos industriales limpios, logística y servicios avanzados.
 - o Zonas para la implantación de los usos de actividades económicas siguientes: Servicios Avanzados, Servicios Terciarios, Industrial limpio, Logístico, Hotelero y Gran Superficie Comercial.
 - o Zona específica para usos de equipamientos privados.



Cuantificación de la propuesta en suelo urbanizable sectorizado:

DENOMINACIÓN	SUPERF. (m ²)	USO GLOBAL	Uso Residencial		Uso Industrial	Uso Dotacional, ocio y complementarios	Uso Terciario
			Sup. Edificable (m ² c)	Nº Viv	Sup. Edificable (m ² c)	Sup. Edificable (m ² c)	Sup. Edificable (m ² c)
SUO-1 Ensanche Norte	567.502	RESIDENCIAL	269.300	2.693	--	--	59.663
SUS-1 Ensanche Sur	48.987	RESIDENCIAL	13.163	70	--	--	1.000
SUS-2 Yaserías	43.075	RESIDENCIAL	21.500	215	--	--	4.500
SUS-3 Llano del Olivar Norte	198.025	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	--	--	79.210	--	--
SUS-4 Llano del Olivar Sur	472.220	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	--	--	188.888	--	--
SUS-5 "Parque de Ocio y Servicios"	5.275.727	DOTACIONAL, OCIO Y COMPLEMENTARIOS	--	--	--	825.000	--
TOTAL SUPERFICIE	6.605.536		Nº TOTAL VIVIENDAS	2.978			
			Sup. Edificable TOTAL: 1.462.224 m²c				

El total de suelo urbanizable sectorizado asciende a **6.605.536 m²** (660,55 ha)

El número de viviendas totales será la suma de las viviendas previstas en suelo urbano y urbanizable. Dado que se desconoce el número de viviendas vacantes en suelo urbano consolidado, tomamos como dato las viviendas previstas en suelo urbano no consolidado (363) más las viviendas previstas en suelo urbanizable sectorizado (2.978) lo que asciende a un total de **3.341 viviendas nuevas**.

A techo de planeamiento habrá que tener en cuenta, además, las viviendas existentes en suelo urbano consolidado, las viviendas existentes en las urbanizaciones de Vallequillas Norte y Sur y la Vega del Pingarrón y las que se desarrollen en los suelos de redes supramunicipales destinados a viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

Suelo urbanizable no sectorizado: según la Memoria de ordenación, *su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado.*

En la documentación no se aportan datos de su superficie de este tipo de suelo, pero a la vista de los planos de ordenación, es coincidente con el suelo no urbanizable común (según el planeamiento vigente) que no se incorpora al suelo urbanizable sectorizado o al suelo urbano. En el plano siguiente puede apreciarse como el suelo urbanizable no sectorizado abarca desde el límite sur del polígono Aimayr y el sector SUS-5 "Parque de Ocio y Servicios" hasta el límite con el término municipal en sentido sur y hasta límite oeste del suelo urbano. En sentido norte, desde el sector SUS-3 Llano del Olivar norte y SUS-2 Yaserías hasta el borde sur del SUS-5, la línea de ferrocarril y el SUO-1 Ensanche norte, llegando hasta el límite con el Parque Regional del Sureste.

Según la Memoria de ordenación, *el resto de los terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable (los no sectorizados, se entiende), se categorizan como Urbanizable No Sectorizado, quedando configurados como terrenos de reservas para actuaciones urbanísticas no previstas, que deberán ser convenientemente justificadas y sectorizadas en el futuro.*



Cuantificación de la propuesta

Para finalizar, se resumen en el siguiente cuadro de elaboración propia todas las superficies indicadas anteriormente, el cual refleja la superficie del término que la propuesta destina a cada una de las clases de suelo:

Cuadro resumen total:

		SUPERFICIE			
		PARCIAL (m ²)	%	TOTAL (m ²)	%
Suelo urbano	Consolidado	2.169.501	2,05%	4.983.071 ⁽³⁾	4,71%
	No consolidado	2.813.570	2,66%		
Suelo urbanizable	Sectorizado	6.605.536	6,24%	7.587.127 ⁽³⁾	7,16%
	No sectorizado	981.591 ⁽²⁾	0,93%		
Suelo no urbanizable de protección				93.329.802 ⁽¹⁾	88,13
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL.				105.900.000 ⁽¹⁾	100%

⁽¹⁾ Datos tomados del epígrafe 3.1 de la Memoria de Ordenación. La superficie total del término municipal no es coincidente con la superficie recogida en la página del Instituto de estadística de la Comunidad de Madrid para este municipio, que arroja una superficie de 105,17 km² (10.517 ha)

⁽²⁾ Dato tomado como diferencia entre el total de superficie del término municipal y el resto de clases de suelo (Total término municipal - suelo urbano - suelo no urbanizable de protección - suelo urbanizable sectorizado).

⁽³⁾ Dato no concordante con las superficies aportadas en el epígrafe 3.1 de la Memoria de Ordenación.

2. 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 documento a someter a declaración ambiental estratégica 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.

2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de San Martín de la Vega a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las



personas interesadas para que, en el plazo de treinta días, 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:

- ADIF
- ÁREA DE VÍAS PECUARIAS
- CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN
- D. G. AVIACIÓN CIVIL
- D.G. de Transición Energética y Economía Circular. ÁREA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- D.G. EMERGENCIAS - JEFATURA BOMBEROS - A. PREVENCIÓN INCENDIOS
- D.G. INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS. ÁREA DE MINAS E INSTALACIONES DE SEGURIDAD
- D.G. PATRIMONIO CULTURAL
- D.G. SEGURIDAD, PROTECCIÓN CIVIL Y FORMACIÓN
- D. G. DE CARRETERAS
- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
- RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U.
- SEO (SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGÍA)
- ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
- SUBDIRECC. GRAL DE PATRIMONIO. D.G. INFRAESTRUCTURAS - MINISTERIO DE DEFENSA
- AYUNTAMIENTO DE ARGANDA
- AYUNTAMIENTO DE CHINCHÓN
- AYUNTAMIENTO DE CIEMPOZUELOS
- AYUNTAMIENTO DE GETAFE
- AYUNTAMIENTO DE MORATA DE TAJUÑA
- AYUNTAMIENTO DE PINTO
- AYUNTAMIENTO DE RIVAS-VACIAMADRID
- AYUNTAMIENTO DE VALDEMANCO
- AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

Con fecha 30 de junio de 2023 y número de registro 26/029804.5/23 se solicitó al Canal de Isabel II Gestión el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose informe el día 30 de mayo de 2024.



Con fecha 2 de marzo de 2023 y número de registro 10/026123.1/23 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la actual Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias, recibándose informe el día 5 de febrero de 2024.

Con fecha 30 de junio de 2023 y número de registro 26/029805.6/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias, recibándose informe el día 13 de octubre de 2023.

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

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de Navalcarnero, recibida el 8 de marzo de 2023
Este organismo no tiene sugerencias u observaciones que realizar.
- Dirección General de Emergencias, recibida el 13 de marzo de 2023.
Señalan que, a la vista de la documentación presentada, no tiene el grado suficiente de detalle en relación con la materia de sus competencias, por lo que en esa fase no realizan sugerencias al respecto.
- Ayuntamiento de Morata de Tajuña, recibida el 14 de marzo de 2023.
Este organismo señala que el Plan General no presenta afecciones relevantes a este municipio, por lo que no realiza alegaciones al mismo.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 17 de marzo de 2023.
Este organismo señala que el Avance plantea la ordenación urbanística de todo el término municipal, por lo que afecta al conjunto de bienes del Patrimonio Histórico del municipio. En particular, estos bienes deberían ser tratados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, sin embargo, el Avance de PGOU carece de este documento, así como de cualquier otra referencia a los bienes integrantes del patrimonio y su protección.
- Área de Minas e Instalaciones eléctricas, recibida el 30 de marzo de 2023.
Esta Área comunica que se encontraría afectado un derecho minero en la superficie del Avance del Plan General. A la vista de lo cual, se ha añadido a las consultas consultar al titular del citado derecho minero a los efectos de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.
- Área de Calidad Atmosférica, recibida el 31 de marzo de 2023 y 15 de diciembre de 2023
Este Área realiza una serie de consideraciones a tener en cuenta en relación con el Estudio de contaminación atmosférica presentado, emisiones de gases de efecto invernadero, mitigación del cambio climático, criterios ambientales a tener en cuenta en los nuevos desarrollos urbanísticos, medidas específicas a considerar en actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera e incidencia sobre otros planes.
- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 31 de marzo de 2023.
Este organismo no tiene sugerencias que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

No obstante, cualquier construcción o instalación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno



o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 31, y en el artículo 8, respectivamente, del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 13 de abril de 2023
Este organismo señala que varios ámbitos del PGOU afectan a cauces de dominio público y a sus zonas de policía. También pone de manifiesto que el núcleo denominado Vega del Pingarrón actualmente no tiene red de abastecimiento de agua potable, abasteciéndose desde captaciones subterráneas.

Por otra parte, el término municipal se encuentra incluido dentro del Área de Captación de la Zona Sensible denominada “Embalse de Castrejón” y en Zona Vulnerable identificada con el código ES030_ZVULES30_ZONA1 y denominada “Zona 1. La Alcarria”.

Por tanto, se ese organismo establece una serie de consideraciones que habrá que tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico.

- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública, recibida el 25 de abril de 2023.
Esta Dirección General pone de manifiesto diversas consideraciones respecto al polígono industrial Aimayr. Respecto a la contaminación atmosférica, se pone de relevancia la existencia de numerosas graveras y fábricas de yesos. Se realizan consideraciones respecto a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos y se establecen distintos criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, red de agua reutilizada de riego, diseño de espacios libres, zonas verdes, mobiliario urbano y contaminación electromagnética.
- Red Eléctrica Española, recibida el 28 de abril de 2023
Esta entidad informa que pueden resultar afectadas líneas eléctricas de su propiedad, aportando documentación gráfica informativa al respecto.
- Ayuntamiento de Arganda del Rey, recibida el 4 de mayo de 2023
Este Ayuntamiento considera que, teniendo en cuenta que los terrenos colindantes al T.M. de Arganda del Rey están clasificados como SNUP, e incluidos dentro del ámbito del Parque Regional de Sureste, la propuesta de ordenación urbanística recogida en el documento no afecta significativamente a las previsiones urbanísticas de Arganda del Rey.
- Dirección General del Suelo, recibida el 17 de mayo de 2023
Esta Dirección General realiza consideraciones en relación con el deber cesión y cumplimiento de las redes supramunicipales, en particular a las relacionadas con vivienda pública, vías pecuarias, infraestructuras de carreteras y el Parque Tierno Galván. Señala una serie de incongruencias o inexactitudes recogidas en la documentación al respecto de las redes supramunicipales. Por último, realiza unas consideraciones y prescripciones a tener en cuenta en la tramitación del Plan General.
- Consortio Regional de Transportes, recibida el 18 de mayo de 2023



Según este organismo el documento de avance no analiza si el sistema actual de transporte público cubriría las necesidades futuras, por lo que se tendrá que ampliar la información al respecto en fases posteriores.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 13 de octubre de 2023
Esa Área señala que a raíz del tiempo transcurrido desde los estudios de caracterización llevados a cabo en el marco de la Revisión del Plan General de 2006, y en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, se deberá proceder a la actualización de la Fase I de las directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico que se adjuntan en el Anexo de su informe.
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 5 de febrero de 2024.
Se aporta informe de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid que señala las afecciones del Plan General sobre distintos espacios naturales protegidos, estableciendo una serie de medidas que se recogen en el epígrafe correspondiente del presente informe.
- Dirección General de Carreteras, recibida el 12 de febrero de 2024
Esta Dirección General señala los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica.
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibida el 7 de mayo de 2024
Esta Dirección General analiza las determinaciones de planeamiento contenidas en el documento de Avance del Plan General que puedan suponer una afección al patrimonio urbano y arquitectónico, y de forma pormenorizada el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Canal de Isabel II, recibida el 30 de mayo de 2024.
Este organismo señala que para dar servicio de abastecimiento de agua a los nuevos desarrollos propuestos se tendrán que completar las infraestructuras existentes e incluir en el Plan General las reservas de suelo necesarias. Asimismo, establecen las condiciones necesarias para el riego de zonas verdes y espacios libres de uso público, condiciones de depuración de los nuevos vertidos de aguas residuales y redes de saneamiento necesarias.

En la siguiente fase de planeamiento urbanístico se incluirá un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y Público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, 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, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015) establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto



que los poderes públicos *promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán *“atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”*

Es por ello que la propuesta urbanística debe ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

Respecto al análisis territorial necesario para la definición del modelo de ordenación, la propuesta realiza una visión supramunicipal por un lado, respecto a la potencialidad del sector Parque de Ocio y por otro, para satisfacer las necesidades municipales (residencial, terciario e industrial) previstas, sin analizarse los efectos del planeamiento sobre los municipios limítrofes. En este sentido, la escala común de los problemas ambientales en toda el área, precisa de un análisis conjunto que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos. A falta de planeamiento territorial, este análisis debe ser asumido, al menos parcialmente, por cada uno de los Estudios Ambientales Estratégicos de los Planes Generales de Ordenación de los municipios de la Zona.

2.1.3. 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 de Estudio Ambiental Estratégico, se elaborará la versión inicial del Plan, sometiéndose ambos documentos a aprobación inicial.

El Estudio Ambiental Estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente Documento de Alcance. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener 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.

Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, las cuales deben ser técnica y ambientalmente viables, justificando la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y el motivo de rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a



las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir 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 y el programa de vigilancia.

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno y las afecciones a los municipios colindantes.

2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

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 San Martín de la Vega*, 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:

- El estudio ambiental estratégico deberá efectuar un análisis de las características ambientales de los sectores y su idoneidad para su incorporación al proceso urbanizador. Este análisis se hará por cada sector de suelo urbanizable sectorizado, ámbitos de suelo urbano no consolidado y para todo el suelo urbanizable no sectorizado.
- Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá presentar alternativas ambientales técnicamente viables, 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. En particular, la alternativa seleccionada deberá coincidir con la propuesta del Avance.
- Deberá realizarse el cálculo de la huella de carbono del término municipal, un plan de mitigación/reducción y otro de compensación, según lo recogido en el epígrafe correspondiente.
- La documentación del Plan General deberá realizar un análisis de las necesidades de dotaciones, equipamientos y servicios, en particular respecto a la atención sanitaria y educativa, acorde con los nuevos desarrollos previstos, de manera que no se den situaciones de déficit de las mismas o desfase temporal con los crecimientos residenciales.
- El documento deberá contener al menos un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con los bienes inmuebles de la base de datos del Inventario de Bienes de Patrimonio Histórico y los criterios para su protección.
- En relación con lo anterior, el Ayuntamiento deberá justificar la sostenibilidad de la gestión de los servicios municipales, para el estado actual y para los desarrollos futuros.
- En relación con el inventario de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección recogidas en el documento M1.3 (fichas), deberá indicarse las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas



que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables.

En particular, deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.

- En atención a la Ley 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, deberá realizarse un análisis de riesgos de todo el término municipal, con mayor nivel de detalle en los suelos que se incorporen al proceso urbanizador, en las edificaciones situadas en zonas inundables y en el suelo urbanizable no sectorizado.
- El Plan General deberá contener Estudio de Tráfico y Movilidad según las prescripciones señaladas por la Dirección General de Carreteras.
- Se incluirá en la documentación un estudio de generación y gestión de residuos según lo señalado en el epígrafe correspondiente.
- El Estudio de Contaminación de Suelos aportado se completará de acuerdo a lo informado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos, según lo señalado en el epígrafe correspondiente.
- El Plan General deberá contener un Estudio de la contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y de sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos.
- Deberá actualizarse en los distintos documentos del Avance diversa legislación que se encuentra derogada (Ejemplo: Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid).
- Según señala el organismo de cuenca, en las fases posteriores de planeamiento, se deberá presentar un estudio hidrológico-hidráulico que proporcione una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces presentes en el área de actuación, así como la delimitación de la zona de flujo preferente y las zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias.
- Todos los ámbitos de suelo propuesto como urbano o urbanizable que en la actualidad se asienten sobre suelos rústicos y terrenos forestales estarán sujetos a las compensaciones por pérdida de suelo forestal, en las condiciones que determine el órgano competente.
- La documentación aportada es poco clara, poco concisa y deficiente en muchos aspectos, por lo que el análisis de la misma ha revestido mucha dificultad. No se aportan datos globales de superficies y los que se aportan, no son coherentes. No se aporta un cuadro resumen de las superficies, tanto del planeamiento vigente como de la propuesta del Avance. En la Memoria de ordenación, se dan las superficies por hectáreas de las distintas clases de suelo, pero su suma no coincide con la superficie del término municipal, ni con las sumas parciales de los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano. Deberán aportarse cuadros de superficies parciales y globales para cada una de las clases y categorías de suelo

Por tanto, se tendrán que resolver las discrepancias entre las superficies de las distintas clases de suelo y sus categorías, de manera que sean coherentes en todos los documentos del Plan General.



Respecto al número de viviendas, deberá aportarse el número de viviendas existentes y potenciales en suelo urbano según el planeamiento vigente y demás información al respecto que se pone de manifiesto en este informe.

- Los planos de clasificación y calificación de suelo vigente son incorrectos. Por ejemplo, los núcleos de población Vallequillas Norte, Sur y Vega del Pingarrón aparecen grafiados como suelo urbano no consolidado, cuando están incluidos en suelo no urbanizable de protección, dentro del Parque Regional del Sureste. Por otra parte, todo el suelo no urbanizable común (que no se incluye en algún sector) aparece grafiado como suelo urbanizable no sectorizado.

Por tanto, los planos de clasificación y calificación de suelo vigentes reflejarán fielmente los documentos oficialmente aprobados.

- En atención al artículo 48 de la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, deberá aportarse una relación de las áreas incendiadas en el término municipal en los últimos 30 años y grafiarse en planos.
- La ordenación de los ámbitos que entren en contacto o se incluyan en dominio público pecuario tendrá que adaptarse a lo que establezca el Área de Vías Pecuarias.
- Respecto a las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan zonas residenciales, existentes o propuestas, se estará a lo indicado en el epígrafe correspondiente.
- El análisis del suelo no urbanizable de protección resulta incompleto. En la documentación aportada no se encuentran planos de ordenación con las distintas categorías de suelo ni la superficie de cada una.
- 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, deberán tenerse en cuenta las modificaciones 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 estas actuaciones.
- El Plan General puede afectar a terrenos de las llanuras aluviales situadas en el fondo del valle del Jarama incluidos, dentro de la clase 2, como recurso natural de importancia nacional, en el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid (revisado y actualizado en 2012). Según esta valoración, y de acuerdo con la memoria del documento, tales terrenos deben preservarse para mantener su actividad agraria. En consecuencia, se considera imprescindible la consulta y obtención de informe expreso al respecto a la Dirección General con competencias en Agricultura, como órgano competente en la materia, en la fase de aprobación inicial.
- El Estudio Acústico aportado se completará según lo recogido en el epígrafe correspondiente de contaminación acústica.
- El Plan General deberá contener Estudio de contaminación atmosférica según lo señalado en el epígrafe correspondiente, que incluirá medidas para combatir los riesgos derivados del cambio climático.



- El documento del Plan General deberá recoger las prescripciones señaladas por la Dirección General de Suelo en relación con las redes supramunicipales, recogidas en el epígrafe correspondiente.
- Se deberá analizar la situación de los suelos propuestos para clasificación como urbanos o urbanizables en relación con la planificación de los Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid realizado en 2010, promovido por la entonces Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid (documento disponible en <https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/estudios-planificacion-sectorial>).
- La documentación del Plan General no tiene fecha ni firma de redactor o equipo redactor. En este sentido, según el artículo 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los estudios y documentos ambientales deberán tener la calidad necesaria para cumplir las exigencias de esta Ley y deberán identificar a su autor o autores indicando su titulación. Además deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor.
- Según se ha indicado en el apartado 1.9 del presente Documento de Alcance, se han detectado discrepancias y errores en las superficies que aparecen en distintas partes del documento, lo que deberá revisarse y corregirse. Deberán aportarse cuadros de superficies parciales y globales para cada una de las clases y categorías de suelo.
- Deberá justificarse que todos terrenos clasificados como suelo urbano, y en especial, los que la propuesta incorpora de manera directa al suelo urbano consolidado, cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la LSCM.
- En el suelo urbano consolidado, debe cuantificarse la superficie edificada real, a los efectos de compararla con la nueva superficie edificable derivada de las nuevas condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, para justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible con hipótesis razonables sobre la dinámica inmobiliaria, tal y como se establece en el artículo 39 de la LSCM.
- Tal y como se ha señalado en varias ocasiones en el apartado 1.9 y 1.10 del presente Documento de Alcance, deberá justificarse adecuadamente que los terrenos previstos para nuevos desarrollos en el suelo urbanizable responden a las necesidades reales, presentes y futuras previsibles del municipio, de conformidad con lo establecido en el TRLSRU y la LSCM respecto al uso racional del recurso natural del suelo.
- Deberá justificarse la pérdida de valores de aquellos terrenos con protecciones específicas en el planeamiento vigente que ya no mantienen dicha protección.
- Deberá revisarse las previsiones de crecimiento residencial considerando los últimos datos estadísticos disponibles.
- Deberá recogerse en las fichas de los ámbitos y sectores todas las consideraciones que le sean de aplicación conforme a lo indicado en el presente documento, y aquellas que deriven de los estudios ambientales realizados.



2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación

El documento a presentar para las siguientes fases del procedimiento debe organizarse de forma que pueda ser de fácil manejo, siguiendo en la medida de lo posible las siguientes directrices:

- En el documento digital se organizarán jerárquicamente los ficheros, en carpetas y subcarpetas, de manera que corresponda a la organización física que tendrían los documentos impresos. Los nombres de los ficheros deberán, en cualquier caso, reflejar sus relaciones lógicas y poder ser fácilmente identificables. Se pondrá especial cuidado en la longitud de las rutas, evitando rutas muy largas (carpetas y documentos con nombres muy largos) puesto que la red institucional tiene una limitación en el número de caracteres máximo de la ruta completa. El tamaño máximo de cada archivo será de 100 Mb. Si el documento ocupase más, deberá dividirse en “tomos” fácilmente identificables.
- Se aportará un archivo pdf que sea índice de la documentación, enlazados con vínculos a cada uno de los documentos o tomos del plan, sin perjuicio de que cada documento tenga su propio índice con vínculos de marcador por epígrafes.
- Los archivos pdf tendrá texto seleccionable y con capacidad de búsqueda. Se evitará incorporar al documento texto en formato ráster/imagen (escaneado), salvo documentos de texto ajenos al Plan. Se permite que los documentos incluyan condiciones de seguridad, siempre que no conlleven restricciones de acceso, lectura, copia de contenido e impresión de los documentos. Todos los documentos aportados deberán estar libres de contraseñas.
- La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. Las delimitaciones de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir tanto la cartografía de la propuesta como del planeamiento vigente en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (extensión “shp”). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono georreferenciados según el sistema geodésico de referencia vigente (ETRS89 Huso 30, código EPSG 25830). Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:

1. Clasificación del Suelo

Campos mínimos: Clase

- *No deben de existir entidades duplicadas*
- *No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos*

2. Categoría del Suelo

Campos mínimos: Clasificación/categoría

- *No deben de existir entidades duplicadas*
- *No deben existir huecos entre entidades adyacentes*

3. Ámbitos de Ordenación y Gestión

Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global

4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales

Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global



- En el caso de aportarse documentos PDF que contienen planos generados desde AutoCAD debe revisarse que estos no conserven comentarios, marcos o anotaciones provenientes de dicha aplicación, innecesarios para el documento PDF, pero que bloquean algunas partes del documento y hacen imposible un adecuado manejo del mismo. Esta documentación no permite una adecuada lectura y análisis, y tampoco es posible su utilización para realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Asimismo, el documento del Plan General a someter a Declaración Ambiental Estratégica, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el 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.

2.4. Capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

Conviene recordar que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

Respecto a la legislación autonómica, la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) establece, en el mismo sentido, en sus artículos 3 y 33 que la ordenación urbanística tiene como fin, entre otros, el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta.

Análisis de la propuesta de desarrollo residencial del Avance del Plan General:

La Memoria de Información señala en su apartado 1.0 que San Martín de la Vega cuenta con una población de 19.853 habitantes, según los datos del padrón municipal correspondiente al mes de enero de 2021 y relativos al año 2020. Consultada la base de datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, la población empadronada a 1 de enero de 2024 (datos de 2023) es de 20.304 personas.

Consultada la ficha municipal del municipio en el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, la cifra para el año 2021 del número de viviendas es de 7.629, de las cuales son principales el 86,75%

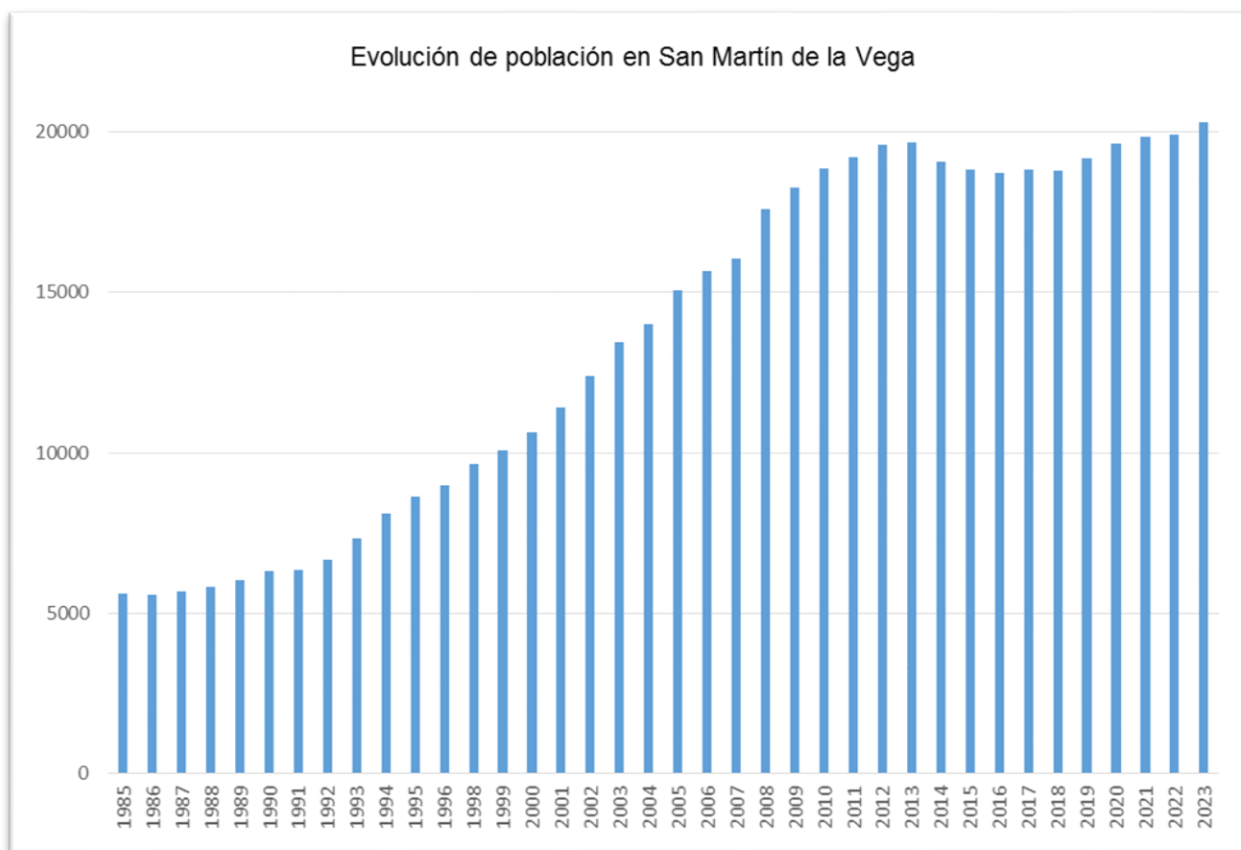


y secundarias el 13,25%.

Con los datos de que disponemos, el número de viviendas nuevas propuestas en el Avance del Plan General es de **3.341** (sin tener en cuentas las vacantes en suelo urbano, como se ha comentado anteriormente). Aplicando una ratio de 3 personas/hogar, el número de habitantes nuevos será de 10.023, lo que supone un incremento del 49,4% respecto de la población empadronada en 2023.

Respecto al número de viviendas nuevas, el incremento es del 44% (respecto al número de viviendas en 2021), lo que supone a techo de planeamiento un total de 10.970 viviendas y 30.327 habitantes.

Según datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, la evolución de la población empadronada en los últimos años en el término municipal ha sido la siguiente:



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

A la vista de la gráfica, puede apreciarse como la población en San Martín de la Vega ha experimentado un fuerte ascenso desde el año 1985 hasta el 2013, donde alcanzó un máximo relativo (19.672 habitantes). A partir de ahí desciende hasta el año 2018 donde levemente vuelve a repuntar hasta la población actual, 20.304 habitantes.

Según el apartado 2.1.2 de la Memoria de Información, *el crecimiento vegetativo se prevé levemente positivo para los próximos años, con tendencia a ser negativo a partir de 2028-2030, por lo que el crecimiento de población del municipio vendrá de los saldos migratorios.*



A la vista de lo anterior, donde puede concluirse que la población del municipio se ha estabilizado desde el año 2018, en la documentación no se establece una necesidad real ni una tendencia demográfica que justifique el incremento de viviendas propuestas en el Plan General.

Por tanto, se estima necesario actualizar la propuesta considerando los últimos datos estadísticos disponibles, teniendo en cuenta, además, el cumplimiento de lo establecido en los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y, en especial, con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística.

Análisis de la propuesta de desarrollo industrial/Terciario del Avance del Plan General:

El apartado 3.1.2.1.2 de la Memoria de Ordenación recoge como objetivo la apertura de campos de actividad de carácter industrial y empresarial, para lo cual se proponen dos ámbitos considerados óptimos para el desarrollo de actividades económicas:

- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-3 Polígono Industrial Llano del Olivar Norte, de casi 20 hectáreas de suelo, en el acceso al núcleo de población desde la carretera de Pinto M-506.
- Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-4 Polígono Industrial Llano del Olivar Sur, de 47 hectáreas de suelo, localizado en el lado sur de la carretera de acceso a Pinto M-506.

La siguiente tabla elaborada con los datos que figuran en las fichas de ordenación, muestran los principales parámetros de los sectores de suelo urbanizable mencionados:

CLASE DE SUELO (uso industrial/Actividades Económicas)		Sup.	Sup. Edificable
Suelo urbanizable sectorizado	SUS-3 Llano del Olivar Norte	19,8025 ha	79.210 m ² c
	SUS-4 Llano del Olivar Sur	47,2220 ha	188.888 m ² c
TOTAL		67,0245 ha	268.098 m ² c

Cabe señalar que para justificar la necesidad de clasificar en la propuesta de suelo destinado al uso industrial/Actividades económicas, el documento no ha detallado el grado de desarrollo de los sectores industriales existentes (Polígono Aimayr), ni se ha analizado, entre otros aspectos, el número de parcelas vacantes, la ocupación, el nivel de actividad o la demanda existente en el municipio, lo que puede contradecir lo establecido en los mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y 3 y 33 de la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo.

Respecto al uso terciario, los tres sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial prevén, como complemento al uso característico, superficie edificable destinada al uso terciario, la cual puede observarse en la siguiente tabla elaborada con los datos de las fichas de ordenación:



CLASE DE SUELO (uso terciario)		Sup.	Sup. Edificable
Suelo urbanizable sectorizado	SUO-1 Ensanche Norte	-	59.663 m ² c
	SUS-1 Ensanche Sur	-	1.000 m ² c
	SUS-2 Yeserías	-	4.500 m ² c
TOTAL			65.163 m ² c

No se ha localizado en el documento presentado justificación de la necesidad de destinar esta cantidad de superficie edificable al uso terciario, siendo de aplicación lo señalado anteriormente respecto del TRLSRU y la LSCM.

Análisis de la propuesta de desarrollo “dotacional, ocio y complementarios” del Avance del Plan General:

En este sector, de 5.275.727 m² de superficie (equivalente a 527,6 ha) y 825.000 m² edificables, el Avance del Plan General propone una serie de usos diversificados para hacer viable su desarrollo.

Al respecto de este sector se lee en la Memoria de ordenación:

La operación del Parque de Ocio cabría definirla, actualmente, como un "cadáver urbanístico" toda vez que, más allá del Parque Temático ejecutado, no se han desarrollado ninguno de los usos y actividades inicialmente previstos. La situación, que se revela especialmente preocupante, se ve sustancialmente agravada ante el importante volumen de recursos públicos que se movilizaron al objeto de dotar a este escenario territorial de la imprescindible accesibilidad metropolitana (viaria y ferroviaria) que, como hemos analizado en el párrafo preferente, representa su auténtica "razón de ser".

En las conclusiones el análisis de la Memoria de Información se señala que es *un suelo ya no vacante pero sí expectante, lleno de posibilidades y grandes oportunidades.*

Tal y como se recoge en el punto 1.3 del presente informe, en 2019 se emitió informe ambiental estratégico sobre la modificación del Plan Parcial de este sector, donde se recogían las condiciones ambientales a tener en cuenta para su desarrollo. Se desconocen las circunstancias por las que no se llegó a aprobar definitivamente. Se recuerda que, según la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, el *informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.*

A tal efecto, el citado informe ambiental estratégico de 2019 ha perdido su vigencia. Dado que los intentos por desarrollar este sector han sido infructuosos desde hace más de 20 años, cabría preguntarse si existen unas necesidades de los usos planteados, en el ámbito regional o municipal, que realmente justifiquen y hagan viable el desarrollo de este sector. Por tanto cualquier uso que se plantee en ese ámbito deberá tenerse en cuenta dentro del estudio ambiental estratégico que se elabore.

2.5. Protección del medio natural

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 derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

Con fecha 5 de febrero de 2024 se recibe oficio de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal por el que se informa en los términos y condiciones establecidos en el informe de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid, el cual se adjunta.

El mencionado informe de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid realiza las siguientes consideraciones, las cuales deben tenerse para elaborar la documentación que vaya a presentarse en las siguientes fases del procedimiento:

En relación al Parque Regional del Sureste:

En relación con los espacios protegidos, informar que el término municipal de San Martín de la Vega se encuentra, en parte, incluido en el Parque Regional del Sureste, en zonas A, B, C, D, E y G.

El Decreto 27/1999, de 11 de febrero, de aprobación del PORN del Parque Regional, establece en su epígrafe 11.7.1. como objetivo sectorial “orientar el desarrollo armónico de los núcleos urbanos, conservando los valores naturales de distintas zonas.” Y como una de sus directrices “establecer las medidas necesarias, en particular a través del planeamiento urbanístico, para conservar los suelos más fértiles para la actividad agrícola, protegiéndolos de los desarrollos urbanos”. Se indica asimismo en dicho epígrafe que “en los terrenos clasificados a efectos urbanísticos como Suelo No Urbanizable, se prohibirán con carácter general todas aquellas construcciones que no estén relacionadas con las actividades consideradas como compatibles, en cada una de las zonas establecidas, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa particular de este PORN.”

El citado PORN también establece en su epígrafe 11.7.3. relativo a la Normativa de Disciplina Urbanística que “Cualquier modificación de los límites en suelo clasificado como no urbanizable en el planeamiento urbanístico municipal, independientemente de su sometimiento a Evaluación Ambiental, será informado por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, informe que resultará vinculante su fuese contrario a la modificación.”

Cualquier modificación en el Plan de Ordenación Urbana y las acciones que se deriven de las mismas, y que afecten a terrenos incluidos en el Parque regional y en Red Natura 2000, se deberá adecuar a lo recogido en las normas reguladoras de dichos espacios protegidos. Estas normas limitan y determinan los usos y actividades que pueden desarrollarse y establecer en los terrenos incluidos en el Parque Regional, hecho que habrá de ser tenido en cuenta en la modificación del planeamiento municipal.

En relación con los usos compatibles de las zonas verdes, y las actividades e infraestructuras asociados a éstos, señalar que el PORN del Parque Regionales no permite en algunos casos la instalación de construcciones, ya sean temporales o permanentes, como es el caso de la zona A de Reserva Integral (epígrafe 12.1.2.n) y en zona B de Reserva Natural (epígrafe 12.2.2.m). En la zona C Degradadas a Regenerar se permitirán exclusivamente las construcciones vinculadas a los usos agrícolas y forestales (epígrafe 12.3.2.d) mientras que la zona D de



Explotación de los Recursos Naturales se permitirán además los equipamientos de ocio, recreo, educativos, culturales (epígrafe 12.4.3. p). Estas consideraciones deberán ser tenidas en cuenta a la hora de plantear la instalación de actividades de ocio y deportivos en zonas verdes y espacios libres incluidos en el Parque Regional del Sureste y en Red Natura 2000.

En relación con las zonas Red Natura 2000

Se tendrá en cuenta asimismo lo establecido en el Plan de Gestión de la ZEC ES311006y las ZEPAS ES0000119 y ES0000142, el cual recoge una serie de directrices orientadas a la conservación de los valores naturales por los cuales dichos espacios fueron incluidos en Red Natura 2000. En relación con estos espacios, la regulación urbanística no se ha de limitar sólo al espacio propiamente dicho, pues el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, establece que en el procedimiento de evaluación ambiental los órganos competentes han de adoptar todas “las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies”

Conforme a lo anterior, las propuestas a desarrollarse en terrenos localizados en el ámbito del Parque Regional del Sureste, una vez concretadas las acciones que comprenden dichas propuestas, deberán ser remitidas a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal para su correspondiente valoración. También en este caso las actuaciones planteadas deberán asegurar el cumplimiento de los objetivos de estos instrumentos de gestión e incluir en las propuestas las determinaciones que sean necesarias para garantizar su cumplimiento.

La unidad de Parques regionales considera adecuada la alternativa que elimina los desarrollos residenciales que invaden el Parque Regional del Sureste.

No obstante, se considera conveniente incluir en el documento ambiental un análisis específico de los posibles efectos que cada una de las propuestas puede generar en los valores naturales del municipio y en los espacios protegidos que alberga, estableciéndose una serie de limitaciones, cuando así sea preciso, para garantizar la protección y la conservación de los valores naturales y reducir las posibles afecciones mediante la aplicación de medidas preventivas, atenuadoras y correctoras.

Cualquier actuación derivada del Plan General, que afecte a terrenos incluidos en el Parque Regional del Sureste y en Red Natura 2000 deberá ser remitida a la D.G. Biodiversidad y Gestión Forestal para su correspondiente valoración e informe. Las actuaciones deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en la normativa vigente de dichos espacios protegidos.

Asimismo, se recuerda que *“los terrenos forestales que pasan a clasificarse como suelo como suelo urbanizable, deberán ser compensadas conforme al artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza”*.

2.5.2. Referencia a ámbitos concretos del Plan General

Sectores de suelo urbanizable SUS-4 Llano del Olivar sur y SUS-3 Llano del Olivar norte

En el documento ambiental no se ha efectuado un análisis de las características ambientales de los sectores. Dadas las características naturales de los ámbitos, donde encontramos terrenos forestales y



hábitats naturales de interés comunitario, es preciso que el estudio ambiental estratégico estudie los valores que puedan existir a fin de justificar la clasificación del suelo que deba corresponderle.

En el caso de que se opte por su desarrollo urbanístico, éste comportará una compensación por disminución forestal tal y como establezca la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal. Los costes de la reforestación compensatoria correrán a cargo de los promotores del sector.

Suelo urbanizable no sectorizado

Como se ha puesto de manifiesto en el epígrafe 1.9 del presente informe, en los planos de ordenación aparece grafiada una gran bolsa de suelo urbanizable no sectorizado, de la que no se aportan datos de superficie.

En lo que respecta al planeamiento vigente de este municipio, hay que puntualizar que, a los efectos de las clases del suelo, la documentación del Plan General realiza una traducción directa del “suelo no urbanizable común” como “suelo urbanizable no sectorizado”, se entiende que aplicando la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin estar actualizado el planeamiento general municipal, incumpliendo la Disposición Transitoria Tercera de la Ley del Suelo, que daba un plazo de dos años para adaptarse a la LSCM desde su entrada en vigor. Esta circunstancia se considera relevante a los efectos ambientales, puesto que la normativa vigente en San Martín de la Vega es del año 1996 (ver epígrafe 1.8.1).

A este respecto, el suelo urbanizable, según el artículo 15 de la ley 9/2001 es aquel que no procede ser clasificado ni como suelo urbano ni como suelo no urbanizable de protección, siendo no sectorizado aquel que el planeamiento no prevea expresamente su transformación en suelo urbano. Por tanto, se deberá justificar que los suelos no tienen valores para ser considerados Suelos no urbanizables de protección.

Por otro lado, a la vista de la capacidad de acogida del territorio y cuantificación de la propuesta, no se aporta justificación alguna para la clasificación como urbanizables de estos suelos.

En este sentido, el estudio ambiental estratégico deberá realizar una análisis y valoración ambiental previa del vigente suelo no urbanizable común antes de clasificarlo como suelo urbanizable no sectorizado.

En particular, se atenderá a los valores agrológicos, la presencia de terrenos forestales y hábitats naturales de interés comunitario localizados en esos terrenos, alguno de ellos prioritario (vegetación asociada a yesos) y se valorará la inclusión de estos suelos en alguna categoría del suelo no urbanizable de protección.





Fuente: Visor ambiental de la Comunidad de Madrid

Las condiciones geotécnicas y topográficas de diversas zonas (de elevada complejidad), aconsejan un estudio específico dentro del Estudio Ambiental Estratégico que valore detalladamente las condiciones del terreno y la posible viabilidad de futuras propuestas urbanísticas y las restricciones o medidas que deban aplicarse al respecto, especialmente en suelo urbanizable no sectorizado.

En el caso de que se opte por un cambio de clase de suelo no urbanizable a urbanizable, éste comportará una compensación por disminución forestal tal y como establezca la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal. Los costes de la reforestación compensatoria correrán a cargo de los promotores del sector.

2.6. 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:

- 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.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, poniendo especial atención a los sectores industriales SUS-3 y SUS-4, 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.



- Debe abordarse de manera detallada, por el Estudio Ambiental Estratégico, una valoración de las repercusiones ambientales y las medidas que sean necesarias, respecto de las actividades extractivas actualmente en ejecución en el municipio, ya que se comprueba que la expansión urbana propuesta (tanto en suelo urbanizable no sectorizado como sectorizado) pudiera provocar conflictos entre los distintos usos. En este sentido, puede ser inadecuada la urbanización de muchos terrenos en tanto en cuanto no se produzca el cese de las actividades extractivas, pero no se realiza una planificación, basada en fundamentos legales y ambientales, de la forma en que se aplicarán las previsiones del Plan General considerando tal condicionante. Todo ello, deberá, por tanto, estudiarse y justificarse adecuadamente.
- Deberán expresamente preverse 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.
- Las propuestas de crecimiento deberán basarse expresamente en las necesidades actuales del municipio y sus características, en base a su análisis socioeconómico y ambiental.
- En cualquier caso, deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión con suelos vacantes entre los distintos desarrollos, ambientalmente poco deseables. Entre las condiciones a establecer para cumplir este aspecto, que deberá ser valorado y justificado por la propuesta a recoger en el documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica, se fijará un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.
- 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 derivado de consideraciones urbanísticas" en conformidad con la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.7. Condiciones para la ordenación pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe 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 debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.

Deberán protegerse las visualizaciones del núcleo desde su entorno. Para ello, debe atenderse a los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características de la visión del núcleo. Por todo lo expuesto, la propuesta definitiva atenderá a las siguientes prescripciones, algunas de las cuales ya son recogidas en el Documento Inicial Estratégico.

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística. Para ello, la propuesta de ordenación de los sectores de suelo urbanizable contenida en el PGOU tendrá un carácter orientativo, aplazando las decisiones sobre el trazado definitivo a su desarrollo mediante Plan Parcial, que irá acompañado de un estudio paisajístico. Esta condición estará recogida como condición vinculante en las fichas de los sectores correspondientes.



- 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. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para las áreas acústicas correspondientes a los usos de que se trate. El resto quedará adscrito a los sectores industriales, con una anchura suficiente para el cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en el citado Real Decreto. Todo ello quedará suficientemente justificado en el estudio correspondiente. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales. La inclusión de estas bandas de protección deberá recogerse en las fichas de dichos sectores industriales.
- El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de uso industrial, estudiarán 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.
- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares adosadas y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, mediante espacios públicos, se evitarán las longitudes de fachada superiores a 50 metros, salvo en casos excepcionales, en que quede expresamente justificado.
- Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.
- Deberá atenderse a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano. Tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, deben considerarse los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo. Su regulación quedará establecida en la Normativa.

Sector SUO-1 “Ensanche Norte”

Dado que este sector se incluye en el Avance del Plan General con ordenación pormenorizada, se incluirá en la siguiente fase de planeamiento un estudio acústico del ámbito conforme a las especificaciones recogidas en el epígrafe 2.14.

Fichas de sectores urbanizables y ámbitos de actuación en suelo urbano

Las fichas de los ámbitos reflejarán la obligatoriedad de realizar un estudio acústico en detalle y un estudio de suelos como condición previa a su desarrollo, sin perjuicio del resto de condiciones que sean de aplicación.



2.8. Condiciones para las infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Tal y como se ha señalado en el apartado 1.6 del presente Documento de Alcance, el municipio de San Martín de la Vega se encuentra especialmente condicionado por la existencia de tres subestaciones eléctricas, así como por varias líneas eléctricas aéreas.

Por otra parte, se encuentra en tramitación en esta Dirección General el Plan Especial de infraestructuras de la PSFV “Tres Rayas” y su infraestructura de evacuación hasta la subestación localizada en el polígono Aimayr.

Deberá tenerse en cuenta la afección de las citadas infraestructuras en relación con los nuevos crecimientos previstos.

Según Red Eléctrica, puede verse afectada la línea aéreo-subterránea a 220 kV Arganda-Valdemoro. A este respecto, deberán tenerse en cuenta las instalaciones eléctricas existentes considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

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 citada franja tiene una anchura de aproximadamente de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores.

Para las líneas subterráneas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto, “se prohíbe la plantación de árboles y construcciones en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias”.

En el caso de las líneas subterráneas, la citada franja tiene una anchura aproximadamente de 3 m.

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, recogiendo 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.

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.

2.8.2. Infraestructuras viarias

Con carácter general, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

Por otro lado, a la vista del informe remitido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se tendrán en cuenta las consideraciones en él recogidas y especialmente las siguientes:

1. En los apartados del Plan General en los que se haga referencia a la normativa de aplicación en carreteras autonómicas se deberán recoger estas tres legislaciones sectoriales: Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.
2. 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.
3. 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. Se deberá calificar así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto. Esta calificación se deberá incluir también en los planos específicos de carreteras. Se deberán calificar todas las carreteras autonómicas que recorren el municipio, así como sus elementos funcionales, como enlaces. Se deberán corregir los errores de calificación en aquellos puntos que no se correspondan con carreteras autonómicas. La zona de protección de las carreteras autonómicas no forma parte de la red supramunicipal de infraestructura viaria.
4. 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. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Se recuerda que las mediciones se realizan a partir de la arista exterior de la explanación. 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.

5. 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 esta normativa. Además, 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.
6. El Plan General deberá contener **Estudio de Tráfico y Movilidad** que incluya un estudio de niveles de servicio en la red en el escenario pre-operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas. Para el estudio de tráfico se recomienda utilizar las IMD publicadas más recientemente por la Dirección General de Carreteras o, en su defecto, las correspondientes al año 2019. La IMD del año 2020 no se considera representativa del funcionamiento normal de la red de carreteras autonómica.
7. El Avance del Plan propone una serie de actuaciones en materia de carreteras, como son la duplicación de la M-506 y un nuevo enlace en esta carretera. El Plan deberá contener la definición gráfica a nivel de anteproyecto de ambas actuaciones, así como establecer los horizontes temporales para su puesta en servicio en función de la previsión de desarrollo de los sectores urbanísticos previstos en el Plan General. Asimismo, se deberán definir los mecanismos de gestión previstos para su construcción y la imputación de costes que corresponda.
8. El planeamiento general deberá evaluar y adecuar, cuando sea necesario como resultado de la aplicación de la normativa vigente, los accesos existentes del viario municipal a la red de carreteras autonómica, debiendo servir éstos, en la medida de lo posible, como vías de acceso a los nuevos sectores de desarrollo.
9. 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, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. En concreto, el informe de esta Dirección General tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del Plan General, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

2.8.3. 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 en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

2.8.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Según la documentación, en el municipio de San Martín de la Vega existen dos oleoductos: Poblete-Loeches y Almodóvar-Loeches, propiedad de la compañía CLH. Su trazado afecta a la urbanización Vega del Pingarrón, atravesándola de norte a sur.

También se localiza el gasoducto de Getafe-Cuenca, que atraviesa el término municipal de este a oeste.

Por tanto, 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.

2.9. 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 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 7/11/91) 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 sean 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.

2.10. Protección de las vías pecuarias

A día de la fecha, no se dispone de informe del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. No obstante, en la documentación constan las vías pecuarias



existentes en el término municipal. Sin perjuicio de lo que señale el órgano competente al respecto, deberá tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

- Toda la superficie de las vías pecuarias del municipio se debe incluir como Red Supramunicipal Espacio Libre Protegido Vía Pecuaria, clasificándose como Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias, lo que deberá tenerse en cuenta en los documentos correspondientes.
- La definición gráfica de las vías pecuarias debe coincidir con las coordenadas de los proyectos de amojonamiento aprobados. Las vías pecuarias deben grafarse en los planos correspondientes, diferenciando cuando se superpongan diferentes dominios públicos.
- La descripción literal de las vías pecuarias que se realiza en las distintas partes del documento técnico debe coincidir con la facilitada por el Área de Vías Pecuarias.
- La superficie correspondiente al dominio público pecuario se trata de una red ya obtenida que no genera aprovechamiento urbanístico, ni forma parte de los suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres, por lo que debe tenerse en cuenta en todos los cuadros de superficies del documento así como en los cálculos de aprovechamiento, edificabilidad, cesiones obligatorias, etc. Esta superficie será la resultante de grafar las coordenadas de mencionado proyecto de amojonamiento.
- Debe tenerse en cuenta las vías pecuarias en la descripción de todos los ámbitos de ordenación de suelo urbano y de suelo urbanizable en que estén presentes.
- Se debe completar en todos los documentos la descripción de la legislación sectorial de aplicación en materia de vías pecuarias añadiendo el Decreto 7/2021, de 27 de enero, que aprueba el Reglamento que regula las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, así como en el marco de la legislación básica del estado la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
- Respecto al valor relativo de los diferentes documentos del Plan General, debe añadirse en lo relativo a discrepancias con las vías pecuarias, que prevalecerá la delimitación legalmente aprobada en su clasificación, deslinde y amojonamiento.
- Los usos permitidos en las vías pecuarias son los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, así como en la Ley estatal 3/1995 de Vías Pecuarias. Cualquier otro uso o destino será incompatible con los de éstas y así debe reflejarse en los documentos que las pudiera afectar.
- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, por ser incompatible con lo establecido en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que prohíbe el asfaltado de las vías pecuarias así como el tránsito de vehículos a motor.
- Los cruces de vías pecuarias por una obra pública debe atender a lo establecido en los artículos 26 y 27 del Decreto 7/2021 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- 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 la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.11. Protección del patrimonio cultural

El informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid de 15 de marzo de 2023 concluye que, para poder valorar el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San



Martín de la Vega, el documento deberá contener al menos un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con los bienes inmuebles de la base de datos del Inventario de Bienes de Patrimonio Histórico y los criterios para su protección. Asimismo deberá incluir todas aquellas determinaciones necesarias para garantizar la protección del patrimonio histórico según establecen la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural y la ley 9/2001 del Suelo ambas de la Comunidad de Madrid.

La documentación a aportar en la siguiente fase de planeamiento se realizará de acuerdo a las especificaciones del informe técnico emitido por la citada Dirección General de Patrimonio Cultural.

Por otra parte, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, en su informe de 7 de mayo de 2024, señala que los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos como instrumento de planeamiento deben incorporar dos grupos de bienes, los bienes integrantes del Patrimonio Cultural por su consideración como BIC o BIP y los bienes que, por su relevancia, deban formar parte del Patrimonio Urbano y Arquitectónico del municipio, denominados por la ley de patrimonio cultural como Bienes Catalogados.

La identificación diferenciada entre ambos grupos de bienes se encuentra establecida no solo en la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural sino también en el artículo 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En base a la legislación anteriormente señalada y a las competencias atribuidas a esta Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, con una finalidad divulgativa, y con el objetivo de identificar y sistematizar el patrimonio arquitectónico de interés de la Comunidad de Madrid, se han desarrollado por esta Dirección General, distintos documentos que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana que se está elaborando y tramitando:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.
- El Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación.
- Inventario de arquitectura contemporánea de interés. La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ha realizado un inventario de elementos relacionados con la arquitectura contemporánea que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial.
- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua. La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación está realizando también un inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial.
- Protección del patrimonio urbano (casco y otras áreas con valor patrimonial). En la zona de casco y en su caso, otras áreas con valor patrimonial, a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente



urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

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

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO₂ y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.

A la vista del informe del Área de Calidad Atmosférica se indican a continuación los aspectos que se deberán tener en cuenta en lo relativo a las emisiones atmosféricas y el cambio climático en el estudio ambiental estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega. Para ello, se ha considerado el papel fundamental que juega el ámbito local en los aspectos ambientales globales, y la importancia de integrar dichos aspectos en los procesos urbanísticos mediante medidas específicas encaminadas a mejorar la calidad del aire, la reserva de zonas verdes como sumideros de CO₂, la adaptación al cambio climático, la eficiencia energética, etc.

➤ Respecto del ESTUDIO DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA:

Para el estudio de la calidad del aire se han analizado los principales contaminantes atmosféricos, utilizando para ello los datos de 2008 de la red de calidad del aire del área urbana sur. Cabe destacar que la red de calidad del aire de la Comunidad de Madrid dispone de datos anuales hasta la actualidad, estando publicados los informes anuales hasta 2022, cuyos datos pueden ser explotados. Estos datos se pueden obtener accediendo a través del siguiente enlace:
http://gestiona.madrid.org/azul_internet/run/j/AvisosAccion.icm

Por tanto, con respecto a la información que deberá contener el estudio ambiental estratégico, se deberá determinar la calidad del aire del municipio de San Martín de la Vega para lo cual se utilizarán los datos más actualizados posibles, en concreto, los 5 últimos años con datos disponibles, para que estos reflejen la situación actual y más representativa de la zona.

Se deberá analizar específicamente cómo las actuaciones propuestas afectarán a la calidad del aire. En este sentido, se deberá actualizar el estudio de las emisiones de gases contaminantes debidas al nuevo planeamiento, cuantificando las emisiones en la situación actual y en la futura. Para ello, se partirá de los datos del último inventario de Gases de Efecto Invernadero y Contaminantes a la Atmósfera para la Comunidad de Madrid, los cuales se pueden obtener a través del siguiente enlace:
<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/calidad-aire>.

Se realizarán proyecciones para comparar la información obtenida con la situación futura prevista una vez desarrollado el PGOU. Teniendo en cuenta los resultados de este último estudio de emisiones, se



realizará un análisis de la compatibilidad de la ejecución con respecto a los objetivos de calidad del aire recogidos en la nueva Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid - Horizonte 2030.

➤ Respecto a las EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO

En el estudio ambiental estratégico se deberá incorporar, tal y como se especifica en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, 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 o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo. En particular se deberán considerar las medidas contempladas en los planes de adaptación y mitigación al cambio climático existentes, mencionados a continuación, y cómo se van a integrar en el planeamiento urbanístico.

En cuanto al Plan Nacional de adaptación al cambio climático 2021-2030 se deberán tener en cuenta al menos las siguientes medidas y definir cómo se integran éstas en el futuro desarrollo urbanístico:

- En la planificación territorial y urbana se deberá integrar la adaptación al cambio climático, desarrollando una gobernanza para la gestión del riesgo democrática, con implicación de todas las partes interesadas en la planificación y la gestión.
- Integrar la adaptación al cambio climático en el sector de la edificación, avanzando en la reglamentación para mejorar el comportamiento energético y el comportamiento hídrico de los edificios, en línea con los escenarios climáticos proyectados para el futuro.
- Incorporar criterios de adaptación al cambio climático en la construcción de nuevas infraestructuras de transporte y ampliación de las existentes (carreteras, ferrocarriles, puertos y aeropuertos), así como en las fases de explotación y conservación.

En concreto, en relación con la siguiente línea de acción, “Línea de acción 8.2. Integración de la adaptación al cambio climático en la planificación territorial y urbana”, los planes urbanísticos deberán analizar los riesgos derivados del cambio climático, incorporando medidas para minimizarlos.

Por otro lado, también se deberán considerar las directrices del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030.

Asimismo se utilizarán como referencia las medidas indicadas en la Guía “Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano: Guía metodológica. FEMP-Red Española de Ciudades por el Clima, 2015”, así como los subsecuentes manuales y herramientas desarrollados a partir de la primera, los cuales se pueden encontrar en el siguiente enlace: <https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/impactos-vulnerabilidad-y-adaptacion/plan-nacional-adaptacion-cambio-climatico/ciudad.html>

Esta documentación constituye una herramienta útil para insertar en la planificación urbana los objetivos de adaptación y mitigación del cambio climático.

El estudio ambiental estratégico analizará las emisiones de gases de efecto invernadero, para lo cual se podrá utilizar la herramienta “Cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero generadas por el planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid”, desarrollada por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética y a la que se puede acceder a través del siguiente enlace:



<https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/herramienta-huella-carbono-planeamiento-municipal>.

Por último, se deberán analizar las medidas y objetivos propuestos en la nueva Estrategia de Energía, Clima y Aire-Horizonte 2030 de la Comunidad de Madrid. En especial, los aspectos recogidos en los apartados 5.1 y 5.2 de la Memoria de la Estrategia, enfocadas al sector del transporte y al sector residencial/comercial respectivamente, y en las áreas de actuación de su Anexo 1 (A-1 a A-8 para el sector transporte y movilidad, y A-9 a A-13 para el sector residencial, comercial e institucional). Algunas áreas de actuación que se pueden destacar son las siguientes:

- A-1 Uso eficiente de los medios de transporte y promoción del transporte público (promover una movilidad sostenible).
- A2- Apoyo al cambio modal (Promover la movilidad activa y saludable, el uso del vehículo compartido y la creación de aparcamientos disuasorios).
- A-5 Renovación de la flota institucional y de la flota de autobuses urbanos e interurbanos (Reducir las emisiones del transporte cuya gestión recae en las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid).
- A-7 Implementación de zonas de bajas emisiones en los municipios de la Comunidad de Madrid (Reducir las emisiones del transporte privado).
- A-12 Apoyo al autoconsumo renovable tanto individual como compartido en el sector residencial y comercial (Promocionar los sistemas de autoconsumo y de generación de energía renovable de los edificios).
- A-13 Alumbrado público eficiente (Reducir el consumo de energía eléctrica del alumbrado público en exteriores).

Además, en lo que respecta al Plan de mejora de la calidad del aire, que figura como Anexo 2 de la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid - Horizonte 2030, establece una serie de medidas relativas a las emisiones de óxidos de nitrógeno, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en la elaboración del PGOU y ser evaluadas su integración en el EsAE.

➤ CRITERIOS AMBIENTALES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA CONTAMINACIÓN ATMÓSFERICA A TENER EN CUENTA EN EL NUEVO DESARROLLO URBANÍSTICO

- Respecto al desarrollo de la zona SUO-1 Ensanche Norte, se deben considerar que, en caso de que en un futuro se pudiese localizar un crematorio en el tanatorio existente, se tendrán en cuenta unas condiciones y distancias mínimas, atendiendo a lo indicado en la Guía de Consenso de Sanidad Mortuoria, aprobada en Comisión de Salud Pública de 24 de julio de 2018, en la que se especifica que:

“Los nuevos hornos crematorios se ubicarán preferentemente en suelos de clasificación industrial. No deberá haber núcleos poblacionales o espacios vulnerables en el radio de 200 metros a partir del foco de emisión que constituye la chimenea del crematorio, entendiendo como espacios vulnerables aquellas zonas de residencia o de actividad con una permanencia importante de la población que, por su proximidad al horno crematorio, puede verse afectada por sus emisiones (entre otras, las zonas residenciales, las residencias de la tercera edad, los centros sanitarios y educativos, los parques infantiles o las instalaciones deportivas). Esta distancia deberá ser ratificada por el Ayuntamiento donde se pretende instalar el crematorio. En el caso de que no se cumpla esta distancia, el titular de la instalación presentará un estudio de dispersión de



contaminantes de las emisiones esperadas en el horno crematorio, utilizando modelos matemáticos reconocidos por algún organismo internacional.

Se considera población de especial vulnerabilidad la infancia, las personas de edad avanzada, las mujeres embarazadas y las personas enfermas, sobre todo aquellas que padezcan enfermedades crónicas o de tipo respiratorio.”

- Los nuevos desarrollos urbanísticos de uso residencial deberían estar próximos a espacios de usos dotacionales y terciarios necesarios y suficientes, para evitar al máximo los desplazamientos en vehículos particulares. De esta forma los nuevos desarrollos urbanísticos serán más accesibles para el ciudadano, localizándose los servicios necesarios para la vida a distancias que puedan ser recorridas a pie o en vehículos o sistemas de transporte menos contaminantes, mejorando con ello la calidad del aire y con ello la calidad de vida. En este sentido, el estudio ambiental estratégico deberá analizar cómo la planificación propuesta responde a estas consideraciones.
 - Los nuevos desarrollos urbanísticos, tanto residenciales como industriales, deberían disponer de enlaces mediante transporte público.
 - Debería existir una proporción en los nuevos desarrollos entre suelos de uso dotacional, terciario y residencial.
 - Se deberán implantar medidas encaminadas a potenciar el uso de medios de transporte menos contaminantes como bicicletas, vehículos eléctricos, etc.
 - Se deberán implantar medidas de eficiencia energética e implementación de energías renovables.
 - En el caso de la zona SUS-5, debido a la extensión del cambio de uso de suelo que supone y el grado de transformación, se deberá analizar en profundidad qué usos dejarán de tener lugar y su influencia respecto a la calidad del aire y adaptación al cambio climático, qué medidas se incentivarán en los nuevos desarrollos para evitar el aumento de emisiones, el consumo de recursos y el efecto isla de calor, tales como medidas de ahorro y eficiencia energética, zonas verdes, conexión mediante transporte público con el municipio y otras áreas de la Comunidad de Madrid, etc.
- MEDIDAS ESPECÍFICAS A CONSIDERAR EN ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINADORAS DE LA ATMÓSFERA QUE SE PUEDAN DESARROLLAR EN LOS NUEVOS TERRENOS CON USOS INDUSTRIALES.

Destacan en la zona las actividades extractivas de materiales de origen fluvial (arenas y gravas) y de materiales terciarios (yesos). Destaca también el subsector de producción de arenas y gravas. Estas actividades suponen el incremento de emisiones difusas a la atmósfera, siendo el contaminante principal las partículas, que adquieren en esta zona especial particularidad por su carácter acumulativo. Según el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera (CAPCA), recogido en el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre y modificaciones posteriores, estas actividades se identifican como potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

A continuación, se establecen una serie de medidas generales, a tener en cuenta en las nuevas industrias y actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que se desarrollen en el suelo de uso industrial, en relación con su posible afectación a los desarrollos residenciales del municipio, existentes o previstos.



En relación al régimen administrativo aplicable a instalaciones potencialmente contaminadoras de la atmósfera:

Las actividades a implantar que se encuentren catalogadas como actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, según el catálogo recogido en el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre y modificaciones posteriores, estarán sometidas a régimen administrativo. La construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial, de aquellas instalaciones que figuren como grupo A y B, estarán sometidas a Autorización por parte de esta Dirección General, mientras que las que figuren como grupo C deberán ser notificadas a esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En relación a la generación de partículas difusas, se deberán considerar las siguientes medidas:

- Se estudiará el régimen predominante de los vientos para la ubicación de aquellas actividades generadoras de partículas difusas, evitando que los acopios o actividades con mayor afección en este sentido puedan afectar a los núcleos de población. En cualquier caso, se estimará la necesidad de implantar medidas cortavientos o incluso, en aquellos casos que sea posible, su realización en condiciones confinadas, bajo cubierta o protegidas convenientemente de la acción del viento.
- En las instalaciones que requieran de cintas transportadoras en ambiente exterior, estas se encontrarán carenadas; así mismo, se diseñarán teniendo en cuenta que la caída del material transportado se realice desde una altura adecuada.
- Las vías de acceso a las instalaciones, los viales interiores, las explanadas de acopio, etc. estarán constituidos por materiales con alto grado de compactación y se mantendrán limpios de acumulaciones de polvo no controladas. Se realizarán riegos periódicos que se intensificarán en épocas de sequía o de vientos intensos.
- En lo que respecta a la disposición de los acopios de material susceptible de generar emisiones difusas, se considerará lo siguiente:
 - Los acopios deberán estar limitados en altura, de manera que, por un lado, se garantice la seguridad de los trabajadores y, por otro, se reduzca la dispersión de partículas a la atmósfera.
 - El número de acopios será el menor posible. Es preferible menos acopios más grandes que muchos pequeños.
 - Con carácter general, se reducirá la velocidad y la altura de caída de material a los acopios
 - Los acopios se colocarán preferentemente de manera que su eje longitudinal sea paralelo a la dirección de los vientos predominantes.
 - Se instalarán apantallamientos perimetrales para proteger los acopios de material del viento, ya sea mediante vallas, plantaciones, montículos o taludes.

En relación a la generación de olores se tendrá en cuenta lo siguiente:

En caso de actividades o instalaciones susceptibles de generar olores, estas se situarán alejadas de la población y zonas de ocio; se deberá realizar un estudio de idoneidad de localización, teniendo en cuenta las distancias y el régimen de vientos dominantes en la zona.

En relación con calderas y equipos de combustión:

En el caso de que existan calderas, bombas contraincendios con motor de combustión y grupos electrógenos en la instalación, se deberán tener en cuenta las siguientes medidas:



- El combustible utilizado en las calderas será preferentemente gas natural (u otro combustible gaseoso comercial).
- Se utilizarán quemadores de baja generación de NOx

En relación a otras emisiones canalizadas

Aquellas instalaciones con actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera catalogadas como del grupo A, B o C, cuyas emisiones se encuentren canalizadas y estas salgan a la atmósfera a través de una chimenea, deberán tener en cuenta en fase de proyecto las especificaciones de las instrucciones técnicas ATM-E-EC-01 “Cálculo de altura de focos estacionarios canalizados” y ATM-E-EC-02 “Adecuación focos estacionarios canalizados para medición de emisiones”, aprobadas mediante Decreto 56/2020, de 15 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban Instrucciones Técnicas en materia de vigilancia y control y criterios comunes que definen los procedimientos de actuación de los organismos de control autorizados de las emisiones atmosféricas de las actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

De manera recíproca a lo comentado en este apartado, en la evaluación de la ubicación de nuevos desarrollos residenciales se deberán tener en cuenta las Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera ya existentes, con el fin de evitar conflictos entre ambos usos.

➤ INCIDENCIA SOBRE OTROS PLANES

Dado que ya se encuentra aprobada la Estrategia de Energía, Clima y Aire-Horizonte 2030 de la Comunidad de Madrid, el Estudio Ambiental Estratégico que elabore el promotor deberá contemplar la incidencia sobre dicha estrategia, e intentar adaptar el PGOU a los objetivos y metas que se plantean en la misma.

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.

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un cálculo detallado de la huella de carbono del Plan General, 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 recomienda el uso de la “*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. A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir:

- Metabolismo urbano:



Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético de los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), fomentando el uso de energías renovables.

- Agua:

Reducir y optimizar el uso del agua en los municipios, adecuando usos a calidades: Los instrumentos del planeamiento urbanístico deberán disponer un nivel mínimo de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua.

- Materiales y residuos:

Fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de GEI.

- Movilidad y accesibilidad

Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

- Edificación y forma urbana

Adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una ordenación que tenga en cuenta aspectos como la orientación, la iluminación, la ventilación natural, etc.

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica 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 CO₂, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

El catálogo de árboles y arbustos para dicha infraestructura que actúen como sumideros de carbono deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El bioclima de la ciudad
- Eficiencia hídrica de las especies
- Necesidades de riego y costes asociados
- Capacidad de secuestro de carbono de las especies
- Tipos de arbolado: viario, parque, zona naturalizada
- Diseño de alcorques
- Manejo de podas
- Riesgos por caídas y tronchados
- Soleamiento de parques y jardines, con especial atención a los parques infantiles



2.13. Riesgos derivados del cambio climático

De acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, deben considerar, en su elaboración, los riesgos derivados del cambio climático.

A estos efectos, el Estudio de contaminación atmosférica aportado se considera totalmente desactualizado puesto que incorpora datos de hace más de 10 años, como se ha señalado en el epígrafe anterior.

A los efectos de completar, en su caso, los posibles riesgos derivados del cambio climático, se recomienda la utilización de la *“Guía para la evaluación de riesgos derivados del cambio climático”* publicada en 2023 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

2.14. Protección frente a la contaminación acústica

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para siguientes fases:

Caracterización de la situación acústica actual:

El área de estudio corresponde al término municipal de San Martín de la Vega, el cual queda caracterizado acústicamente por la presencia de las varias infraestructuras viarias y actividades industriales diversas (principalmente el polígono industrial Aimayr, actividades extractivas y fabricación de yesos).

El Plan General incluye entre su contenido un Estudio Acústico, incompleto respecto a las directrices enviadas al Ayuntamiento con fecha 28 de febrero de 2023, junto con la solicitud de documentación complementaria.

Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

El documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe contener un estudio acústico elaborado de acuerdo a las siguientes directrices:

A. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:



Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas. En el caso de que se dispongan zonas verdes de transición donde se superen los valores objetivos de calidad acústica para las áreas acústicas tipo a), con predominio de suelo de uso residencial, estas no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos, ni podrán ser de uso estancial, evitando la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.

Deberá aportarse la delimitación de las áreas acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.

B. EVALUACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.



Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, utilizando, en su caso, la última IMD disponible.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones “in situ” se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

Condiciones para los nuevos desarrollos urbanísticos

- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.



- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.

2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II Gestión de fecha 30 de mayo de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

➤ **Respecto a la demanda de recursos hídricos:**

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4 de 2021), la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega es de 14.608 m³/día ((169,1 l/s), de los que e 2.590 m³/día (30,0 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 12.018 m³/día (139,1 l/s) a la de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, siendo los caudales punta total de 273,1 l/s. Dado que no se aportan datos urbanísticos de las urbanizaciones “Las Vallequillas” y “Vega del Pingarrón”, en los cálculos anteriores no están incluidas sus demandas medias de agua para consumo humano.

➤ **En cuanto 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado. El pronunciamiento relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

➤ **En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:**

En la actualidad, el municipio de San Martín de la Vega se abastece con agua de consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A., M.P. En particular, el abastecimiento actual al municipio se realiza desde las siguientes conducciones:

- Desde el depósito de Getafe, el agua llega a través de la Arteria de Aranjuez hasta los dos depósitos de San Martín de la Vega desde los que se abastece al casco urbano, al Parque de Ocio y al Polígono AIMAYR.
- Existe una alternativa de suministro, desde la derivación de la Arteria de Arganda del Rey – Puerta de la Dehesa, con agua procedente de la ETAP de Colmenar, a través de la Arteria Parque Warner que conecta directamente con la red de distribución del Parque de Ocio.



Igualmente, desde esta conducción se abastece a la urbanización “Vallequillas”, situada en las inmediaciones de la carretera M-506.

- La urbanización “Vega del Pingarrón”, ubicada al este del casco urbano de San Martín de la Vega, actualmente no tiene red de abastecimiento de agua potable, abasteciéndose con recursos propios desde captaciones subterráneas.

En cuanto a la aducción, el caudal demandado por el municipio de San Martín de la Vega hace que sea necesario reforzar el suministro desde la conducción Arteria Parque Warner.

En cuanto a la capacidad de regulación, el municipio de San Martín de la Vega dispone de los siguientes depósitos:

- Dos depósitos situados al sur del Polígono Industrial AIMAYR, denominados “Depósito Principal de San Martín de la Vega” y “Depósito del Parque Temático”, 3.000 m³ de capacidad y 2.500 m³, respectivamente.
- Un depósito denominado “Depósito del Polígono Industrial AIMAYR”, de 1.000 m³ de capacidad, ubicado en el interior de dicho polígono. Los depósitos existentes en el municipio no tienen capacidad de regulación para el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos propuestos.

En cuanto a la red de transporte y distribución, la red de distribución principal existente no es suficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos.

En consecuencia y para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega, se deberán completar las infraestructuras existentes con las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

En cuanto a la aducción: Prolongación de la Arteria Parque Warner procedente de la ETAP de Colmenar, como alimentación complementaria de la existente (Arteria de Aranjuez) procedente del depósito de Getafe, e independiente de ella, hasta un nuevo depósito a ejecutar en este municipio próximo a los existentes.

En cuanto a la capacidad de regulación:

- Ampliación de la capacidad de regulación mediante la construcción de un nuevo depósito de 17.000 m³ a ubicar junto a los dos existentes (misma cota de solera). El Plan General deberá incluir una reserva de suelo que deberá adecuarse para la instalación de dicho depósito.
- La urbanización “Vallequillas”, deberá reservar suelo para la ejecución de un depósito con capacidad suficiente para garantizar el abastecimiento durante 24 horas.

En cuanto a la red de distribución:

- Nueva tubería de transporte hasta el casco urbano del municipio donde se uniría con la red de distribución existente.



- Derivaciones independientes de la tubería transporte anterior con la alimentación al depósito "AIMAYR" y con el sector de distribución del Parque Warner (Q3_1322_4).
- Todas las actuaciones aisladas y los sectores previstos se abastecerán de las redes existentes que discurran en el entorno de las mismas con capacidad suficiente para ello.
- La urbanización "Vega del Pingarrón", en el caso de que se conecte al Sistema General de Abastecimiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., deberá realizar la conexión a la red de abastecimiento existente en la zona este del casco urbano de San Martín de la Vega, desde el cual se derivará una tubería cuyo trazado discurrirá por un camino rural y atravesará el río Jarama hasta llegar a la urbanización, partiendo de dicha conducción la red interior de la misma.

Las conexiones a la red de abastecimiento existente para cada uno de los desarrollos propuestos dentro del Avance del Plan General de Ordenación Urbana se definirán en el Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A. cuando se vayan a desarrollar, una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana.

En el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.

Se adjuntan Planos en el informe de Canal de Isabel II, en el que se han reflejado las citadas infraestructuras hidráulicas.

➤ **En cuanto 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.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que 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.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, es decir, las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), siendo dichas redes independientes de la red de distribución 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 el Canal de Isabel II para su aprobación.

➤ **En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:**

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los crecimientos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega, calculado según las dotaciones contempladas en las



vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II ((Versión 3. 2020), asciende a 12.702 m³/día. de los que 2.217 m³ /día corresponden al vertido en suelo urbano no consolidado y 10.485 m³ /día al vertido en suelo urbanizable sectorizado. Dado que no se aportan datos urbanísticos de las urbanizaciones “Las Vallequillas” y “Vega del Pingarrón”, en los cálculos anteriores no están incluidos los vertidos de aguas residuales de ambas urbanizaciones.

➤ **En cuanto a la capacidad de depuración de las aguas residuales:**

En la actualidad el municipio de San Martín de la Vega depura sus aguas residuales en la EDAR de Sotogutiérrez, situada al noreste del término municipal de Ciempozuelos y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

A esta EDAR llegan además los vertidos procedentes de los municipios de Ciempozuelos y Valdemoro. Esta instalación no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega, por lo que, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos y sectores propuestos en suelo urbano y suelo urbanizable, se deberá realizar el vertido en una nueva EDAR a ejecutar en el término municipal de San Martín de la Vega, para lo cual se deberá hacer una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias, que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos de calificación del PGOU de San Martín de la Vega.

En cualquier caso, el suelo reservado deberá 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 estudiará detalladamente la nueva EDAR que se proponga en el término municipal de San Martín de la Vega.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de instalación de las infraestructuras necesarias y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las correspondientes obras. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podrían incorporarse, de manera transitoria, los vertidos a la EDAR de Sotogutiérrez, siempre y cuando la nueva EDAR prevista en Valdemoro esté construida, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

En el caso de que las urbanizaciones “Las Vallequillas” y “Vega del Pingarrón”, que no pertenecen actualmente al Sistema General de Saneamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., precisen modificar su actual sistema de depuración, deberán ejecutar una nueva EDAR propia en cada una de las urbanizaciones, que deberán ser gestionadas cada una por la urbanización correspondiente, o bien, en el caso de la urbanización “Vega del Pingarrón”, esta podrá conectarse a la nueva EDAR de San Martín de la Vega, la cual deberá adaptar su capacidad de tratamiento inicialmente prevista para admitir el vertido generado por dicha urbanización, y en todos los casos indicados se ejecutarán las infraestructuras con cargo a sus propietarios.

➤ **En cuanto al vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:**

De acuerdo con el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de San Martín de la Vega (en adelante EDyPD) redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en diciembre



de 2013 y con la Adenda y el Anexo al EDyPD redactados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en noviembre de 2015 y noviembre de 2021, respectivamente, las redes de saneamiento para los nuevos desarrollos contemplados en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega deberán ser de tipo separativo para el ámbito AAT-1 y los sectores SUS-5 y SUO-1 y de tipología unitaria para el resto de ámbitos y sectores, al conectarse a la red de alcantarillado de tipo unitario del casco urbano.

La urbanización “Vallequillas” dispone actualmente de una red de tipo separativa: las aguas pluviales son conducidas a las zonas colindantes de la urbanización y las aguas fecales a unas fosas sépticas ubicadas en las proximidades de la carretera M-506. En la urbanización “Vega del Pingarrón” no existe red de saneamiento y cada edificación resuelve su saneamiento mediante una fosa séptica.

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 negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del 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 negras 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 la actuación.

Por otro lado, y con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los Proyectos de las redes de saneamiento deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Ya sea para la implantación de los SUDS o de los tanques de laminación, se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

Además, en el proyecto de urbanización de cada sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por la que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en el EDyPD, en su Adenda y su Anexo para la conexión de los ámbitos. Previamente a la conexión, deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en el EDyPD y en su Adenda y su Anexo que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del sector.



➤ **En cuanto 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 de San Martín de la Vega, 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 Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al abastecimiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales las dos conducciones de 600 y 800 mm de diámetro de la Arteria de Aranjuez y la Arteria Parque Warner, e infraestructuras básicas generales, la aducción actual de 600 mm desde la Arteria de Aranjuez y los depósitos existentes. Respecto al abastecimiento futuro, se consideran infraestructuras básicas generales la prolongación propuesta de la Arteria Parque Warner de 600 mm y el nuevo depósito de San Martín de la Vega.

En cuanto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas generales los colectores C3 y C1 y la EBAR de San Martín y, en cuanto al saneamiento futuro, la nueva EDAR de San Martín de la Vega.

Por último y en cuanto a reutilización, se considera infraestructura básica general la conducción de aducción de agua regenerada procedente de la EDAR de Sotogutiérrez.

➤ **En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A.:**

En el término municipal de San Martín de la Vega existen una serie de infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a esta Empresa Pública al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que se enumeran en el informe del Canal de Isabel II.

El Plan General de Ordenación Urbana 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 (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega, como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento, reutilizada, saneamiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El documento del Plan General de San Martín de la Vega deberá 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.



En relación con las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial, el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega grafiará sus correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) con el régimen previsto en punto 8 del apartado V de las Normas para Redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), en el que se define según se recoge en el informe del Canal de Isabel II.

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, se deberá recoger en la normativa urbanística del Plan General que la traza de las mismas se mantendrá expedita de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbustivas o arbóreas.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega recogerá expresamente en su normativa urbanística 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.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas del Plan General de San Martín de la Vega deberán incluir un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas para redes de abastecimiento, saneamiento y reutilización que aplique Canal de Isabel II.

➤ **Con respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento y Redes de Saneamiento:**

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, 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, S.A.”

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, 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, S.A.”

En el apartado relativo a la Reutilización con agua regenerada del Documento – Normas Urbanísticas Generales, 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, S.A., M.P.”



➤ **Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:**

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y los nuevos sectores en suelo urbanizable.

Se recuerda que 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 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., relativo a sus competencias.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A. y en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de cada sector, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A. y a la suscripción de los correspondientes Convenios de Conformidad Técnica. Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II, S.A. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los Informes de Viabilidad emitidos por Canal de Isabel II, S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente sector.

➤ **Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:**

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y



para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el 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 y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Para el desarrollo de los nuevos ámbitos y sectores propuestos, se deberá suscribir un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, entre el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., en el que se definan y valoren las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración que resulten necesarias repercutiendo la ejecución de las mismas, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los nuevos ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de San Martín de la Vega.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano 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 mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento y Canal de Isabel II, S.A., M.P.”.

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Convenio 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.

2.16. Protección de cauces e hidrogeología

El informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 13 de abril de 2023, aporta, en primer lugar, una descripción de las principales afecciones del plan en los aspectos relacionados con el ámbito de su competencia, las cuales se resumen a continuación:

- Ámbito SUS-5 Parque de ocio y servicios: se localiza en zona de policía del arroyo Gorquez .
- Ámbito SUS SUO-1 Ensanche norte: se localiza en zona de policía del arroyo de la Vega de Madrid y de un arroyo innominado.
- Ámbitos SUNC de Vallequillas: se localizan en zona de policía del barranco de los Almendros y del barranco del Horcajo.
- Suelos clasificados como SUNS: se localizan en zona de policía del arroyo Espartinas, del arroyo Gorquez y del arroyo de la Vega de Madrid.
- En la urbanización de El Pingarrón atraviesa un arroyo innominado.

La parte del término municipal relativa a la vega del río Jarama se encuentra sobre la masa de agua subterránea denominada “Aluviales:Jarama-Tajuña” e identificada con el código ES030MSBT030.007 en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.



En el informe de Confederación se aporta un listado de vertidos autorizados en el término municipal. Consta, además, la existencia de un vertido no autorizado de una gravera y las autorizaciones de vertido en tramitación.

Una vez señalado lo anterior, el informe indica que para el desarrollo de cualquier actuación que surja como consecuencia del Plan propuesto, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta sobre el dominio público hidráulico:

- 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, es necesario delimitar, previamente a su autorización, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. Asimismo, deberán analizarse 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. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- 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 y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa, lo cual deberá confirmarse al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. 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.

- En el caso de vertidos de pluviales al cauce, deberá ser solicitada previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo la correspondiente autorización de vertidos. En dichos puntos de vertido, 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.

Finalmente, el informe señala que también deberán tenerse en cuenta las siguientes indicaciones de carácter general:

- Toda actuación que se realice en el Dominio Público Hidráulico y en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.
- Un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de tierras durante las obras y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deberán tomar las medidas necesarias para evitarlo. Teniendo en cuenta esto, se considera que, durante la ejecución de las obras, se debería reducir al mínimo posible la anchura de banda de actuación de la maquinaria y de los accesos, con el fin de afectar solamente al terreno estrictamente necesario.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

2.17. Estudio sobre calidad de suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 13 de octubre de 2023, se señala lo siguiente:



- La Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 10 la obligación de incluir, dentro del estudio ambiental estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico, 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. Por lo tanto, deberá completarse el documento denominado Estudio de Caracterización de Suelos para cumplir con los contenidos mínimos indicados en el documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico, elaborado desde esta Dirección General y el cual adjuntan en su informe.
- A efectos de las mencionadas directrices, se consideran actividades potencialmente contaminantes de suelos las señaladas en el artículo 2.e del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, teniendo la consideración de tales las mencionadas en su Anexo I (modificado por la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre) y las contempladas en algunos de los supuestos del artículo 3.2 del mismo. El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos los ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase (por lo tanto, incluido el suelo urbano no consolidado).
- El estudio deberá llevarse a cabo por ámbitos independientes siendo cada uno de ellos grafiado sobre fotografías aéreas con escala suficiente para poder comprobar la existencia de construcciones o instalaciones en su interior. Asimismo, se deberán señalar, además de las actividades potencialmente contaminantes, históricas y actuales, otros enclaves o emplazamientos potencialmente conflictivos en los que se detecten posibles focos potenciales de contaminación (depósitos, vertederos, vertidos ilegales, acumulaciones de escombros, etc.) a lo largo del periodo de estudio. Se deberán utilizar fotografías correspondientes a diferentes años para estudiar la evolución de los usos, no debiendo existir periodos tan largos como los que se presentan en el documento actual, que impidan tener una idea clara de lo acontecido sobre el mismo, a efectos de la implantación de actividades o de la aparición de posibles focos de contaminación.
- Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación, se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que se incluya el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II). Para los ámbitos con ordenación pormenorizada o bien con el correspondiente Plan Parcial o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo, el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las mencionadas directrices deberá ser incluido en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.
- Con respecto a los ámbitos o sectores de uso global actividades económicas, destinados a actividades productivas, como es el caso de los suelos urbanizables SUS-3 y SUS-4, se deberá establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional que podrá ser empleado como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. Puesto que la gestión de estos sectores se remite a planeamiento de desarrollo, el Estudio de Caracterización Analítica deberá formar parte del documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que los desarrollen, obligación que deberá quedar expresamente reflejada en las fichas urbanísticas correspondientes del Plan General. No obstante, al igual que en el



supuesto anterior, para los ámbitos con ordenación pormenorizada o bien con el correspondiente Plan Parcial o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo, el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las mencionadas directrices deberá ser incluido en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

- En lo concerniente a las actividades potencialmente contaminantes existentes en el ámbito, entendiéndose por tales las que respondan a la definición dada en el art. 2.e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación lo contenido en los artículos 3.4 y 3.5, dependiendo de si es una actividad actualmente en funcionamiento o, por el contrario, ha cesado su actividad. En esta situación, como se destaca en el documento presentado, podrán encontrarse algunas de las actividades mencionadas, tanto históricas como actuales, por lo que se analizará si se hallan sometidas al Real Decreto 9/2005 y, en tal caso, si se encuentran o no en activo, indicando la aplicación de los mencionados artículos.
- En cualquier caso, y con carácter general, en el documento normativo deberá indicarse expresamente que para el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, estarán sometidos a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

2.18. Residuos

El artículo 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid establece que los instrumentos de Planeamiento urbanístico de las Entidades Locales sometidos al Procedimiento de Análisis Ambiental deberán incluir un Estudio sobre la generación y la gestión de los residuos urbanos, que en todo caso deberá ser concordante con los planes autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento.

A este respecto el estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, que acompañe al documento que se someta a declaración ambiental estratégica, deberá cumplir 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 Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos -PEMAR 2016-2022-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, o el nuevo -PEMAR 2023-2035- cuando este sea aprobado), así como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024, mientras no se aprueba la nueva Estrategia de Economía Circular de la Comunidad de Madrid 2025-2032. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.

Puntos limpios

De acuerdo con el artículo 31 de 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 domiciliar 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.

Según la documentación, el punto limpio se localiza en la parcela RG-S1, al noreste del núcleo urbano.

Consultado el Plano de Ordenación Pormenorizada o.B01.0 se observa que la parcela RG-S1 figura calificada como Red General de Infraestructuras – Servicios Urbanos. La propuesta final del plan que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica deberá valorar si esta dotación es suficiente para acoger los residuos generados a techo de planeamiento.

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. Se advierte, en este sentido sobre la necesidad de regularizar el polígono Aimayr.

2.19. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 25 de abril de 2023, 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 a los critérios sanitarios relativos a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, deben implantarse medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento, el cual dispondrá de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplará indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario de los diferentes ámbitos. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.

Cabe destacar la problemática particular del municipio frente a picaduras de mosquitos a personas, y en estos últimos años de simúlidos (mosca negra) en zonas aledañas a las riberas de ciertos tramos del Jarama y sus afluentes, que requieren de medidas relacionadas con la vigilancia entomológica, y con medidas preventivas estructurales que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de mosquitos, como son: identificación de vertidos clandestinos y su recanalización, limpieza de riberas, balsas de riego como las presentes en las graveras y yesterías ... para evitar el cúmulo de abundante materia orgánica en el agua; seguimiento y evolución de las poblaciones autóctonas e invasoras; caracterización físico-química de los tramos problemáticos.

- Respecto a los critérios sanitarios relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, debe evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente, por ser altamente alérgicas. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (Real Decreto



630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras): *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

Por su parte, deberá incluirse en el mobiliario urbano expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, en las áreas autorizadas para perros, con el fin de evitar problemas y molestias para la salud pública, como son olores, transmisión de enfermedades, etc... En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente.

- Respecto a los criterios sanitarios relativos a la red de riego, se deberá cumplir, en su caso, en el punto de entrega de agua reutilizada los criterios establecidos en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas y disponer del correspondiente informe sanitario vinculante emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa que se emite con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4, punto 3 de la citada normativa, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas para el riego si no se dispone del mismo.
- Respecto a los criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano, Tal y como se recoge en la documentación, será preciso reforzar algunas de las conducciones de abastecimiento o solventar la problemática existente en el núcleo denominado Vega del Pingarrón actualmente sin red de abastecimiento de agua potable. Así, y respecto a los nuevos ramales o instalaciones propuestas, los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias, deberán cumplir con 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.

Por su parte, en relación al capítulo de la documentación sobre la planificación concurrente, se señala que desde la perspectiva de la sanidad ambiental se estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales y fundamentalmente, con su área temática: "6.14. Ciudades Saludables" en la que se proponen líneas estratégicas que tienen como misión mejorar la calidad del hábitat y disminuir los riesgos ambientales de las ciudades en la salud de las personas.

Finalmente, respecto a las previsiones de suelo para usos dotacionales y viviendas, se considera que la ordenación futura se debe adaptar a las necesidades de grupos poblacionales vulnerables (niños y ancianos), en los ámbitos educativo y sanitario principalmente, ambos derechos básicos para mejorar significativamente el progreso en el desarrollo humano, la salud y la calidad de vida. Además, desde la perspectiva de salud pública, se considera una oportunidad única para garantizar entornos saludables y versátiles la realización de estudios específicos sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables, como por ejemplo el co-housing senior, viviendas diseñadas para personas con dificultades de movilidad, alquileres asequibles, etc., iniciativas alineadas con las estrategias actuales de la Red Mundial de ciudades y comunidades respetuosas con la edad (OMS).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258216861406767401299

2.20. Tráfico y movilidad

El documento presentado no incluye un estudio específico de tráfico y movilidad, si bien, recoge un catálogo general de estrategias y medidas encaminadas a la movilidad sostenible pero no analiza si el sistema actual de transporte público cubriría las necesidades futuras.

Por su parte, el informe del Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid, considera en su informe recibido el 18 de mayo de 2023 que, a la vista de la documentación aportada, las actuaciones en el viario y sobre todo las enfocadas a restricciones de tráfico en el interior de los núcleos urbanos deben ir acompañadas, si procede, del correspondiente análisis de soluciones alternativas en el caso de afección a paradas e itinerarios de líneas de transporte público existentes. Por tanto, en lo referente a la mejora de la movilidad, el PGOU debería incluir un estudio del transporte público analizando si la oferta actual sería suficiente para satisfacer las necesidades futuras. Así mismo, con el fin de que los nuevos desarrollos puedan contar con el servicio de transporte público, las normas urbanísticas deberían indicar las condiciones que debe cumplir el viario para que tanto la ubicación de las paradas como los recorridos de las líneas puedan realizarse en condiciones de seguridad y accesibilidad.

Finalmente, desde el punto de vista de la movilidad, tomando en consideración el alcance del desarrollo urbanístico propuesto, se señala lo siguiente:

En el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, el Ayuntamiento garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo de los nuevos sectores, por franjas horarias.

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 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, se recomienda que el Estudio Ambiental Estratégico considere también la necesidad de incluir medias específicas para la protección de la fauna.

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) 2021-2030, cuya actualización está en tramitación, y el Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020, encontrándose también en tramitación su actualización a través de la Estrategia de Energía, Clima y Aire – Horizonte 2030.



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).

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 con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

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.

Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

El Estudio Ambiental Estratégico deberá incluir medidas para las zonas verdes con objeto de reducir en lo posible el consumo de agua de riego. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

2.24. Protección civil y emergencias

Tanto la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación como la Dirección General de Emergencias no han hecho observaciones al documento de Avance del Plan General, sin perjuicio de que en fases posteriores, con un nivel de detalle mayor en la documentación, se pronuncien al respecto.

No obstante, el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid (PLATERCAM), aprobado mediante acuerdo de 30 de abril de 2019, del Consejo de Gobierno, obliga a que todos los municipios de la Comunidad de Madrid deberán elaborar el correspondiente Plan de Emergencias Territorial Municipal (PLATERMU).

Deberá actualizarse este plan municipal teniendo en cuenta los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos.

2.25. Protección frente a la contaminación electromagnética

Se deberá incluir un Estudio de Contaminación Electromagnética cuyo objeto sea la identificación de las principales fuentes de contaminación electromagnética y su caracterización con el fin de determinar su compatibilidad con los usos propuestos por el Plan General para los nuevos desarrollos, así como el establecimiento de medidas preventivas o correctoras en caso de ser necesario.

Se recomienda para los ámbitos y sectores afectados el soterramiento de las líneas eléctricas conforme a lo establecido 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 de la Comunidad de Madrid.



En cualquier caso, debe asegurarse 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 disposiciones, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz), 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 o la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Según lo que señala Red Eléctrica en su informe, para las líneas aéreas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del 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 citada franja (zona de influencia) tiene una anchura, considerando un vano medio, de aproximadamente 30 m a cada lado del eje de la línea. 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.

Para las líneas subterráneas y conforme a lo establecido en el artículo 162.3 del referido Real Decreto, “se prohíbe la plantación de árboles y construcciones en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias”. En el caso de las líneas subterráneas, la citada franja tiene una anchura aproximadamente de 3 m.

Finalmente, cabe indicar que el ya citado informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad con fecha 25 de abril de 2023 señala lo siguiente respecto a los criterios de protección sanitaria relativos a la contaminación por campos electromagnéticos:

- Respecto a las líneas eléctricas de alta tensión que discurren por el municipio, se adoptará la solución específica de sustitución, eliminación, desvío o soterramiento de las líneas eléctricas existentes o antenas de radiofrecuencia que puedan afectar a la población. Además, respecto a las nuevas instalaciones eléctricas previstas, se deberá garantizar que se cumple las distancias mínimas de seguridad, cumpliendo la reglamentación que les sea de aplicación en cuanto a distancias y servidumbres a edificios, al objeto de garantizar la protección de la salud de las personas que pudieran resultar potencialmente expuestas. En este sentido, se deberá garantizar que, en las parcelas futuras propuestas, 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. En los casos donde confluyan varias de estas instalaciones eléctricas, se deberán considerar los efectos acumulativos y/o sinérgicos en fase de funcionamiento sobre la población, principalmente si en el entorno próximo existen Establecimientos de uso público con población vulnerable.

En cuanto a las estaciones de telefonía móvil, deberá respetarse la servidumbre contemplada en la Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, en cuanto a los espacios sensibles previstos en un radio de 100 metros alrededor de dichas estaciones ubicadas en entorno urbano.



2.26. Consideraciones sobre las redes supramunicipales

A la vista del informe de la Dirección General de Suelo en relación con la ubicación, cuantificación y delimitación definitiva de las redes supramunicipales, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

1. Cuadro resumen con indicación de superficies de Redes Supramunicipales adscritas a cada sector de Suelo Urbanizable (en este caso, salvo que se modifique la propuesta, un sector). Identificación gráfica de dichas superficies (en un plano deberá correlacionarse, delimitación, superficie, denominación de la Red y sector de adscripción), sin perjuicio de las adaptaciones que procedan en ulteriores fases de planeamiento. Asimismo, se diferenciarán tanto en el cuadro resumen como en los planos tanto para el suelo urbanizable como para el no urbanizable de protección, las Redes Supramunicipales existentes de las pendientes de obtención, así como las propuestas para su cesión a la Administración General del Estado o a la Comunidad de Madrid.
2. Deberá sustituirse, en todo el documento, la denominación de Vivienda de Integración Social por Red de Viviendas Públicas sujetas a un régimen de protección, como se recoge la modificación de 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.
3. Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública, se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector.
4. Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes Supramunicipales, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares, y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través de viario rodado público y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.
5. Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recaer ninguna servidumbre o afección acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red.
6. Las edificaciones se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico en que se vayan a situar, por lo que parece lógico que las viviendas de la Red Supramunicipal se rijan por las mismas características edificatorias que el resto del sector en que se vayan a situar.
7. Se asignará a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda Pública una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que si tendrán asignado un techo máximo de m² edificables. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
8. Se establecerá una ordenanza que regule la/las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Equipamientos y Servicios, que será lo más flexible posible respetando los parámetros urbanísticos máximos establecidos para otras zonas del sector salvo que, por las características de la actividad de que se trate, sea necesario superarlos, a fin de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la red. Podrá considerarse como uso alternativo, el de Vivienda Pública, cuando no se prohíba expresamente en la ficha del sector.
9. Cualquier propuesta de suelo reservado como Red Supramunicipal de Infraestructuras deberá estar expresamente avalada para su aceptación, por el correspondiente informe favorable a emitir por el órgano competente para su gestión; y de forma particular en los Sectores en Suelo



Urbanizable Sectorizado a los que corresponda, la Dirección General de Carreteras o Dirección General de Vías Pecuarias. En las fichas de ordenación urbanística de cada sector se deberá reflejar, desglosándolas, la asignación funcional de las Redes Supramunicipales de Infraestructuras, Equipamientos o Servicios. 10. El establecimiento de la ordenación pormenorizada de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.

11. Condiciones adicionales a los Sectores: en relación con la Red Supramunicipal de Infraestructuras, en su caso, serán a cargo de los Sectores la conexión a las carreteras de la Comunidad de Madrid y demás actuaciones previstas según se establezca en el correspondiente Informe de la Dirección General de Carreteras.

12. Para el suelo urbanizable no sectorizado, las reservas de suelo con destino a Redes Supramunicipales que puedan preverse en estos Suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, deberán contar con informe favorable de los Órganos de la Comunidad de Madrid a los que sean destinados, en cuanto a su idoneidad y forma de obtención, sin perjuicio de la tramitación posterior y adscripción, en su caso, del correspondiente Plan de Sectorización.

2.27. Otras consideraciones

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), 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 un plan especial de infraestructura fotovoltaicas en tramitación que discurre por el término municipal de San Martín de la Vega (TRES RAYAS).

La documentación relativa al borrador del citado Plan Especial, así como pronunciamientos ambientales 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 al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

https://idem.madrid.org/catalogocartografia/srv/spa/catalog.search#/metadata/spacm_indcfv

2.28. Normativa urbanística

Las normas urbanísticas de la propuesta del Plan General incluyen un capítulo específico relativo a las condiciones de protección ambiental (capítulo I), el cual debe completarse para asegurar el cumplimiento de todas las consideraciones recogidas en el presente informe así como las medidas correctoras que se propongan en el Estudio Ambiental Estratégico.

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.

Las fichas de condiciones para el desarrollo de cada uno de los sectores deberán contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación de la Ley de evaluación ambiental, protección del medio natural, condiciones para la ordenación general y pormenorizada, infraestructuras, zonas verdes, vías pecuarias, patrimonio cultural, protección frente a la contaminación atmosférica y los riesgos derivados del cambio climático, protección frente a la contaminación acústica, protección de los recursos hídricos, calidad de suelos, residuos, protección de la salud, tráfico y movilidad, protección del medio nocturno, medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable, protección civil y emergencias y protección frente a la contaminación electromagnética. Las citadas fichas deben reflejar expresamente que los desarrollos propuestos quedarán condicionados a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal.

Finalmente, se recuerda que debe actualizarse el documento a las disposiciones normativas en vigor, eliminando cualquier referencia a aquellas que se encuentren derogadas.

2.29. Vigilancia ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el 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 Programa 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, tomando como base las medidas incluidas en el Documento Inicial Estratégico y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución 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. Cualquier modificación de lo contemplado en el Documento Inicial Estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

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 la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

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

3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme se ha señalado en el anterior apartado 2.1.3, 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.

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

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.

En consecuencia, el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el órgano sustantivo, es el siguiente:



- ADIF
- ÁREA DE VÍAS PECUARIAS de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES. ÁREA DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN
- D. G. AVIACIÓN CIVIL
- ÁREA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS. D.G. de Transición Energética y Economía Circular.
- D.G. EMERGENCIAS - JEFATURA BOMBEROS - A. PREVENCIÓN INCENDIOS
- ÁREA DE MINAS E INSTALACIONES DE SEGURIDAD. D.G. INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS.
- D.G. PATRIMONIO CULTURAL
- D.G. SEGURIDAD, PROTECCIÓN CIVIL Y FORMACIÓN
- D. G. DE CARRETERAS
- ECOLOGISTAS EN ACCIÓN
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
- RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U.
- SEO (SOCIEDAD ESPAÑOLA DE ORNITOLOGÍA)
- ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
- SUBDIRECC. GRAL DE PATRIMONIO. D.G. INFRAESTRUCTURAS - MINISTERIO DE DEFENSA
- Ayuntamiento de Arganda
- Ayuntamiento de Chinchón
- Ayuntamiento de Ciempozuelos
- Ayuntamiento de Getafe
- Ayuntamiento de Morata de Tajuña
- Ayuntamiento de Pinto
- Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid
- Ayuntamiento de Valdemarco
- Ayuntamiento de Valdemoro
- SULQUISA S.A.
- Canal de Isabel II Gestión.
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.
- Asociación Herpetológica Española.
- Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.
- Dirección General de Política Energética y Minas (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)
- Saint Gobain Placo Ibérica SAU.

Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

3.2. 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 a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, 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:

- 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.

3.3. 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

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN.....	1
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	1
1.2. INFORMES EMITIDOS SOBRE PROPUESTAS ANTERIORES DE PLAN GENERAL.....	3
1.3. INFORMES EMITIDOS SOBRE EL SECTOR SAU-D (PARQUE DE OCIO).....	3
1.4. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	4
1.5. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA.....	5
1.6. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	5
1.7. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	6
1.8. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....	7
1.8.1. Planeamiento vigente.....	7
1.8.2. Objetivos del Plan General que se propone.....	9
1.8.3. Alternativas de Planeamiento.....	11
1.9. PROPUESTA DE CRECIMIENTO.....	12
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	25
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	25
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado.....	25
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables.....	29
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico.....	30
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO.....	31
2.2.1. Directrices sobre aportación de documentación.....	35
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES.....	36
2.4. CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA.....	36
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	39
2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.....	40
2.5.2. Referencia a ámbitos concretos del Plan General.....	41
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL.....	43
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	44
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS.....	46
2.8.1. Infraestructuras eléctricas.....	46
2.8.2. Infraestructuras viarias.....	47
2.8.3. Infraestructuras de telefonía.....	48
2.8.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.....	49
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES.....	49
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	49
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	50
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	52
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	59
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	59
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.....	62
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA.....	70



2.17. ESTUDIO SOBRE CALIDAD DE SUELOS.....	72
2.18. RESIDUOS.....	74
2.19. PROTECCIÓN DE LA SALUD.....	75
2.20. TRÁFICO Y MOVILIDAD.....	77
2.21. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.....	77
2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO.....	77
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.....	78
2.24. PROTECCIÓN CIVIL Y EMERGENCIAS.....	78
2.25. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA.....	78
2.26. CONSIDERACIONES SOBRE LAS REDES SUPRAMUNICIPALES.....	80
2.27. OTRAS CONSIDERACIONES.....	81
2.28. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	81
2.29. VIGILANCIA AMBIENTAL.....	82
3. FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	83
3.1. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN.....	83
3.2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE.....	84
3.3. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	85

