



Excmo. Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias
Plaza Real, 1
28680 San Martín de Valdeiglesias (Madrid)

26-UB2-00157.8/2023
SIA 23/155

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior número 30/070099.9/23 del pasado día 24 de octubre de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con el Plan Parcial sobre el ámbito SU-RA 1 “Canto Redondo - Pantano de San Juan”, en el término municipal de San Martín de Valdeiglesias, 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

1.1 Principales antecedentes urbanísticos y ambientales en el ámbito

El Acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias y Catálogo de Bienes a Proteger de San Martín de Valdeiglesias de fecha 25 de mayo de 1999 (BOCM 6 de julio de 1999) aplazó la aprobación del denominado Ámbito SAU-12 Canto Redondo - Pantano de San Juan, coincidente en parte con el ámbito del Plan Parcial que ahora se tramita, *“con el objeto de que se someta a evaluación de impacto ambiental, de que los terrenos de indicado ámbito que resulten incluidos dentro de las zonas de servidumbre y de policía del Pantano de San Juan, así como los terrenos de 161,46 hectáreas previstos de cesión modifiquen su clasificación pasando a ser Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y de que ajusten las determinaciones de su ficha de desarrollo a lo señalado en los informes de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental y de los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional”*.

Con fecha 27 de julio de 2004, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó la aprobación definitiva del Ámbito SAU-12, al haberse subsanado las deficiencias señaladas, clasificándose parte del mismo como suelo no urbanizable especialmente protegido y el resto como suelo urbano no consolidado que pasa a denominarse SU-RA 1 “Canto Redondo – Pantano de San Juan” (BOCM 19 de agosto de 2004). Asimismo, se señala en el acuerdo que en el desarrollo posterior del suelo deberán observarse las condiciones y/o recomendaciones que se contienen en el informe emitido por la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental con fecha 12 de julio de 2004 (**SIA 03/098**), las cuales se recogen en el apartado 3.2 del presente Documento de Alcance.

Con fecha 5 de octubre de 2018, mediante Resolución de Alcaldía número 2018-2500, se aprueba inicialmente el Plan Parcial que desarrolla el SU-RA 1 “Canto Redondo – Pantano de San Juan, sometiéndose a información pública por un plazo de 30 días. Con fecha 28 de marzo de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias aprueba provisionalmente el Plan Parcial, remitiéndose el expediente a la entonces Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad para su aprobación definitiva.

Con fecha 22 de enero de 2020, la Dirección General de Urbanismo determina la devolución del expediente al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias a fin de que se complete en los términos señalados en los informes técnico y jurídicos emitidos, estableciendo entre otras condiciones, la



necesidad de que el Plan Parcial se someta, con carácter previo, al procedimiento de evaluación ambiental.

Con fecha 9 de febrero de 2023 se recibió en esta Dirección General solicitud de informe respecto al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el ámbito SU-RA 1 Canto Redondo-Pantano de San Juan” en San Martín de Valdeiglesias. Con fecha 17 de febrero de 2023, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General comunica al promotor de la actuación que no consta que el Plan Parcial del ámbito haya sido informado conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental. Asimismo, se señala que el informe solicitado se viene incorporando en el informe ambiental que emite esta Dirección General en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del citado Plan Parcial. **(SIA 23/020)**

Con fecha 16 de marzo de 2023 el promotor presenta en esta Dirección General solicitud de informe en relación con el Plan Parcial sobre el ámbito SU-RA 1 “Canto Redondo – Pantano de San Juan”, en el término municipal de San Martín de Valdeiglesias. Con fecha 21 de marzo de 2023, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General comunica que, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental y en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, para iniciar la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial, debe ser el Ayuntamiento, dentro de la tramitación urbanística del documento, quien solicite a esta Consejería el inicio de la misma. **(SIA 23/045)**

1.2 Antecedentes administrativos del expediente actual (SIA 23/155)

Con fecha 24 de octubre de 2023 y número de registro 30/070099.9/23 el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias presenta oficio por el que solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial sobre el ámbito SU-RA 1 “Canto Redondo - Pantano de San Juan”, en el término municipal de San Martín de Valdeiglesias, remitiendo por correo postal una memoria USB con la documentación del Plan Parcial, la cual se recibe en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas con fecha 8 de noviembre de 2023. Con fecha 27 de octubre de 2023 y número de registro 30/084791.9/23, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias remite nuevamente el citado oficio.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, el 8 de noviembre de 2023, fecha en que se recibe la documentación por correo postal, se inicia la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial. A este respecto, conviene señalar que, pese a que en el oficio remitido por el Ayuntamiento se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Parcial, dado que no se aporta un “Documento Ambiental Estratégico” (documento a presentar para el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada), si no que se aporta un “Documento Inicial Estratégico” que señala expresamente en su apartado 3 que el planeamiento propuesto se somete al procedimiento de evaluación ambiental estratégico ordinaria, y en base a las posibles afecciones del plan sobre el medio ambiente, en especial, sobre los espacios de la Red Natura 2000, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan Parcial.

Con fecha 17 de noviembre de 2023 y número de registro 26/059082.1/23 se comunica al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan Parcial, la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, así como la solicitud de los informes que se han estimado fundamentales para la elaboración de este Documento de Alcance.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907440196763940629112**

1.3 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 17 de noviembre de 2023 se realizan consultas previas por espacio de treinta días, a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas para que 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:

- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España
- Ecologistas en Acción
- SEO Sociedad Española de Ornitología

De manera simultánea se han solicitado los siguientes informes preceptivos:

- Con número de registro 26/059077.4/23 se solicitó a Canal de Isabel II 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.
- Con número de registro 26/059078.5/23 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.
- Con número de registro 26/059079.6/23 se solicitó al Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) informe conforme a sus competencias.

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

- Subdirección General de Protección Civil, recibida el 21 de noviembre de 2023.
Esta subdirección general informa que no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar.
- Red Eléctrica de España, recibida el 22 de diciembre de 2023.
Esta entidad señala que no presenta oposición al Plan Parcial al no existir afecciones a instalaciones de su propiedad.
- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 2 de enero de 2024.
Este área establece una serie de requisitos sanitarios-ambientales que deben tenerse en cuenta en las fases posteriores del desarrollo, las cuales se refieren al riesgo de exposición al radón, a la proliferación de plagas y/o vectores, y a la presencia de una depuradora y de fragmentos de fibrocemento en las proximidades del ámbito.



- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibida el 24 de enero de 2024.
Este área no establece condiciones al desarrollo urbanístico, señalando, únicamente, la necesidad de incluir en el documento normativo una prescripción respecto a las actividades potencialmente contaminantes del suelo.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 6 de febrero de 2024.
Este organismo señala que el ámbito del Plan Parcial se localiza junto al Embalse de San Juan, discurriendo por el interior del mismo tres arroyos innominados que son atravesados por los viarios proyectados. Entre otras cuestiones, establece una serie de consideraciones a tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa sobre el dominio público hidráulico.
- Dirección General de Carreteras, recibida el 8 de febrero de 2024.
Este centro directivo informa sobre 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. Entre otras consideraciones, señala la necesidad de definir una propuesta de reordenación y mejora del acceso existente al ámbito.
- Canal de Isabel II, recibida el 12 de junio de 2024.
Esta entidad realiza una serie de consideraciones respecto a la nueva demanda de recursos hídricos, la red de abastecimiento, la red de riego de las zonas verdes públicas, la depuración de aguas residuales, la red de saneamiento, la repercusión de los costes de las infraestructuras, y los condicionantes para las conformidades técnicas, el inicio de las obras, la recepción de la red y la contratación de nuevos suministros.
- Dirección General de Urbanismo, recibida el 9 de agosto de 2024,
Esta dirección general realiza un análisis urbanístico del documento, sin perjuicio del análisis urbanístico completo que se deberá realizar cuando se presente el documento para la tramitación urbanística de su aprobación definitiva, concluyendo que es necesaria una mayor justificación técnica en cuanto al cumplimiento de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas establecidas en el planeamiento vigente, en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, así como completar el contenido urbanístico necesario para poder realizar una valoración urbanística completa, por lo que considera que la propuesta presentada en su actual redacción no resulta viable desde el punto de vista urbanístico. Asimismo, el informe pone de manifiesto la falta la justificación del cumplimiento de legislación sectorial preceptiva y la necesidad de recabar informes sectoriales previos.
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 26 de noviembre de 2024.
Este centro directivo informa sobre la situación del ámbito del Plan Parcial respecto a las figuras con normativa de protección específica (ZEC y ZEPA) y concluye señalando que para poder realizar un adecuado análisis del expediente es necesario que el “*órgano competente*” informe respecto a una serie de aspectos relativos al procedimiento urbanístico de aplicación, la necesidad del desarrollo, el cumplimiento del límite de crecimiento establecido en el Plan de Gestión de los espacios protegidos y la justificación de que se omita priorizar un crecimiento colindante con el núcleo actual.

A la vista de estas consideraciones, con fecha 19 de diciembre de 2024 y número de registro 26/073061.7/24 se solicita a esta dirección general nuevo informe en el que se indique, sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta y considerando su actual fase de tramitación



(borrador de plan), los aspectos a considerar en los estudios a realizar en relación con la protección de los espacios Red Natura 2000.

Con fecha 14 de julio de 2025, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal remite nuevo informe en el que se indican los aspectos a considerar en los estudios que deben realizarse respecto de la protección de las figuras de protección de su competencia.

Por su parte, se han recibido en el Registro General de esta Consejería, los siguientes escritos de otros organismos y personas interesadas dirigidos a esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular en relación con el expediente:

- El Ayuntamiento de Cebreros presenta, con fecha 16 de diciembre de 2024, un escrito por el que se solicita que dicho Ayuntamiento ostente la condición de interesado en el procedimiento por considerar que la actuación afecta de manera directa a su municipio. Asimismo, el Ayuntamiento señala que la actuación produciría la destrucción del medio ambiente por proyectarse en un bosque mediterráneo de gran valor ambiental, afectaría a la seguridad de las personas en caso de incendio forestal y de inundaciones, así como a la Estación de Seguimiento de Satélites de la Agencia Espacial Europea ubicada en el municipio.
- La Comunidad de Propietarios de la urbanización “Calas de Guisando” presenta, con fecha 23 de diciembre de 2024, un escrito por el que justifica su legitimación como entidad afectada y perjudicada por la propuesta, señalando la necesidad de que sean consultados los ayuntamientos abulenses de Cebreros y El Tiemblo, la Confederación Hidrográfica del Tajo, el Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial y la Agencia Espacial Europea, y mostrando su preocupación por los daños que el desarrollo urbanístico causará en el ámbito en lo relativo a su flora y fauna, al espacio protegido Red Natura 2000, a la calidad de las aguas del embalse, al riesgo de incendio o a los recursos hídricos.
- La asociación Ecologistas en Acción de Ávila presenta, con fecha 7 de enero de 2025, un escrito por el que se solicita ser considerada persona interesada en el expediente. En este sentido, conviene indicar que, tal y como se ha señalado anteriormente, la asociación “Ecologistas en Acción” figura entre las Administraciones públicas y personas interesadas a las que se les realizó, con fecha 17 de noviembre de 2023, consulta previa por un espacio de treinta días (número de registro de salida 26/059086.5/23).
- La Asociación para la Protección de las aguas y deportes del Pantano de San Juan presenta, con fecha 28 de abril de 2025, un escrito por el que se adhieren a las alegaciones presentadas por la Comunidad de Propietarios de la urbanización “Calas de Guisando”. Asimismo, señala que la aprobación del Plan Parcial supondrá un incremento en el número de usuarios que solicitarán navegar en el pantano, encontrándose los permisos de navegación actualmente “saturados”.

Se adjunta copia de los informes y escritos recibidos.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

2.1 Contenido documental

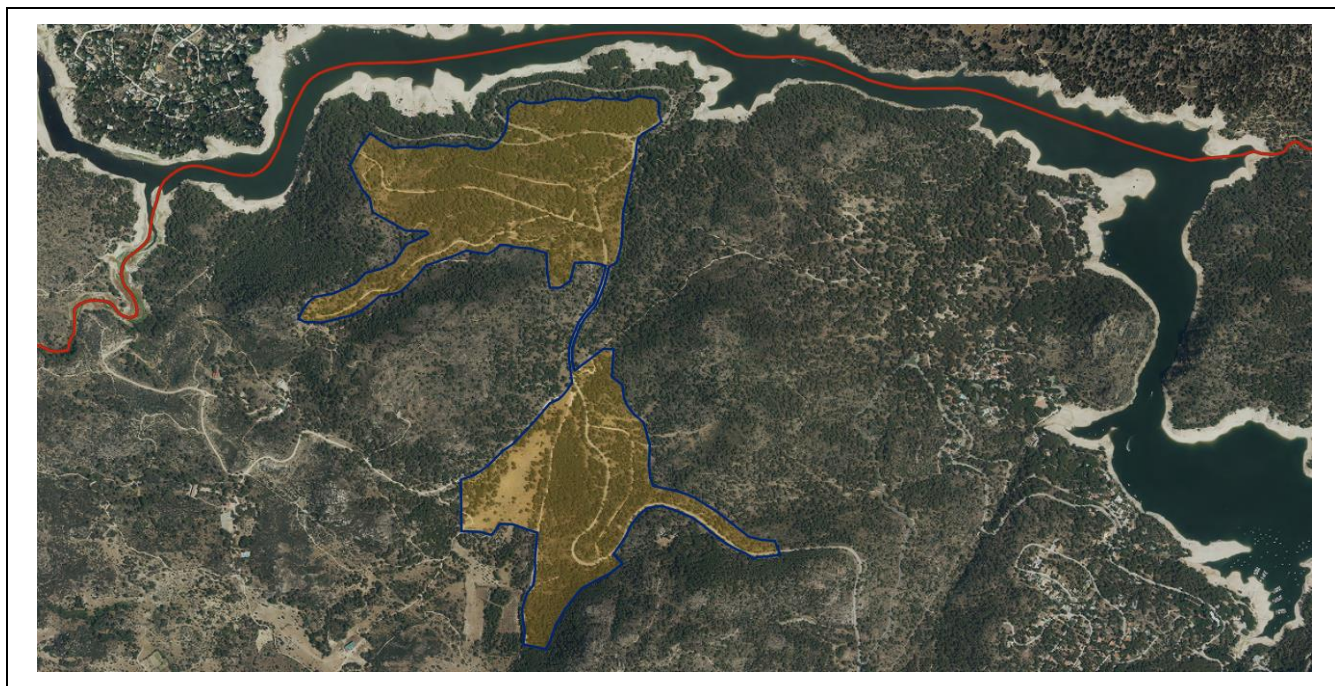
El presente informe se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición por parte del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias a esta Dirección General, la cual se estructura conforme al siguiente índice:



- Memoria descriptiva y justificativa (abril 2023)
- Normas urbanísticas (abril 2023)
- Gestión y Plan de etapas (abril 2023)
- Planos de información (abril 2023)
- Planos de ordenación (abril 2023)
- Planos de urbanización (abril 2023)
- Documento inicial estratégico (febrero 2023)
- Anexos

2.2 Descripción del ámbito. Planeamiento vigente

El ámbito del Plan Parcial se encuentra situado en la zona sur occidental de la Comunidad de Madrid, al norte del núcleo urbano de San Martín de Valdeiglesias y distanciado unos 4 km de este, junto al límite con la provincia de Ávila (términos municipales de Cebreros y El Tiemblo) y en la margen derecha del Embalse de San Juan (río Alberche).



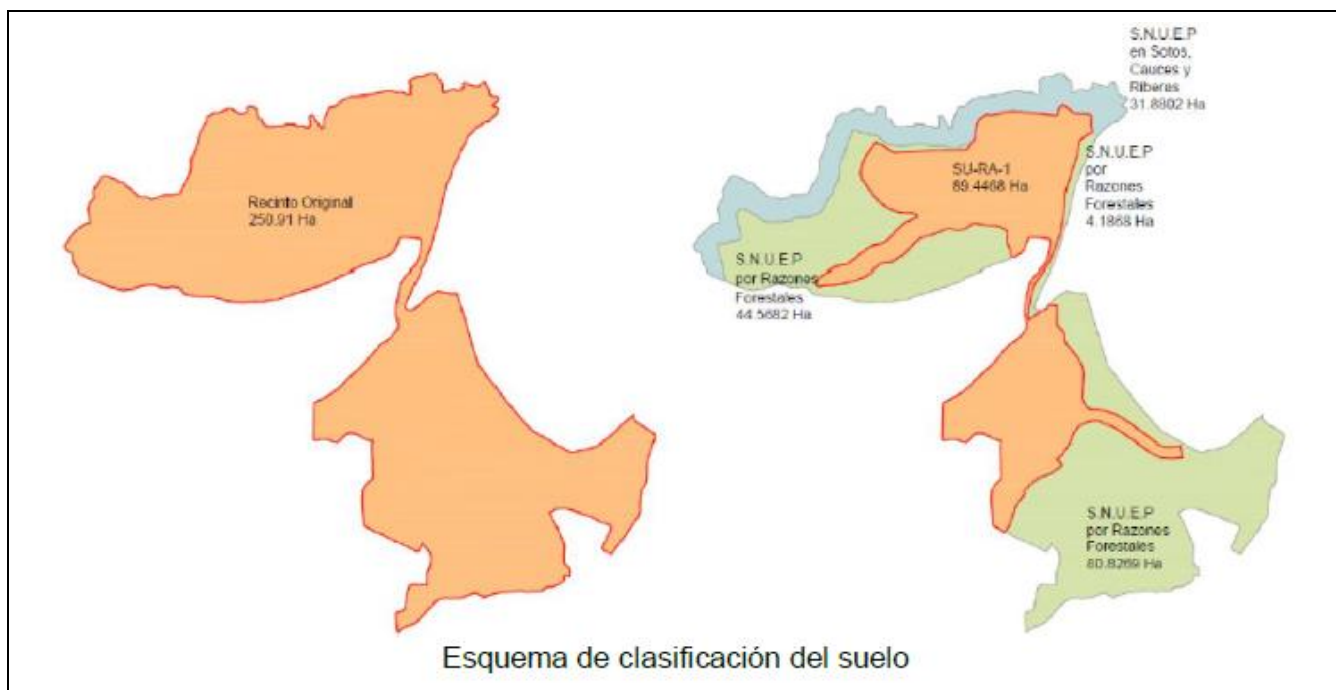
El acceso al ámbito se produce por la carretera M-957, a través de un vial pavimentado del que parten viales de la urbanización ejecutados conforme al proyecto de urbanización aprobado por la Comisión delegada de la COPLACO en 1977 como consecuencia de su declaración como Centro de Interés Turístico Nacional en 1967. Según se indica en el apartado 7 de la Memoria del Plan Parcial, la urbanización cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, acceso rodado y suministro de energía eléctrica, ejecutados y en funcionamiento de acuerdo al citado proyecto de urbanización.

En la actualidad, el planeamiento vigente en el ámbito es la Revisión de las Normas Subsidiarias y Catálogo de Bienes a Proteger de San Martín de Valdeiglesias de fecha 25 de mayo de 1999 (BOCM 6 de julio de 1999) considerando la subsanación de las deficiencias apreciadas en el sector SAU-12 "Canto Redondo" aprobada con fecha 27 de julio de 2004 (BOCM 19 de agosto de 2004), por la cual, los terrenos del citado sector SAU-12 quedaron clasificados en parte como suelo no urbanizable especialmente protegido (161,46 has, de las cuales 31,8802 has tienen la protección de Sotos, Cauces



y Riberas y 129,5919 has por Razones Forestales) y en parte como suelo urbano no consolidado que pasa a denominarse SU-RA 1 “Canto Redondo – Pantano de San Juan” (89,4468 has), ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial. Se aporta en el expediente la descripción de las fincas catastrales que conforman el ámbito, habiéndose considerado finalmente una superficie para el mismo de 89,5138 has, que difiere ligeramente de la superficie indicada anteriormente.

La siguiente imagen muestra la alteración en la clasificación del suelo del sector SAU-12 derivada de la citada subsanación de deficiencias de la Revisión de las Normas Subsidiarias y Catálogo de Bienes a Proteger de San Martín de Valdeiglesias:

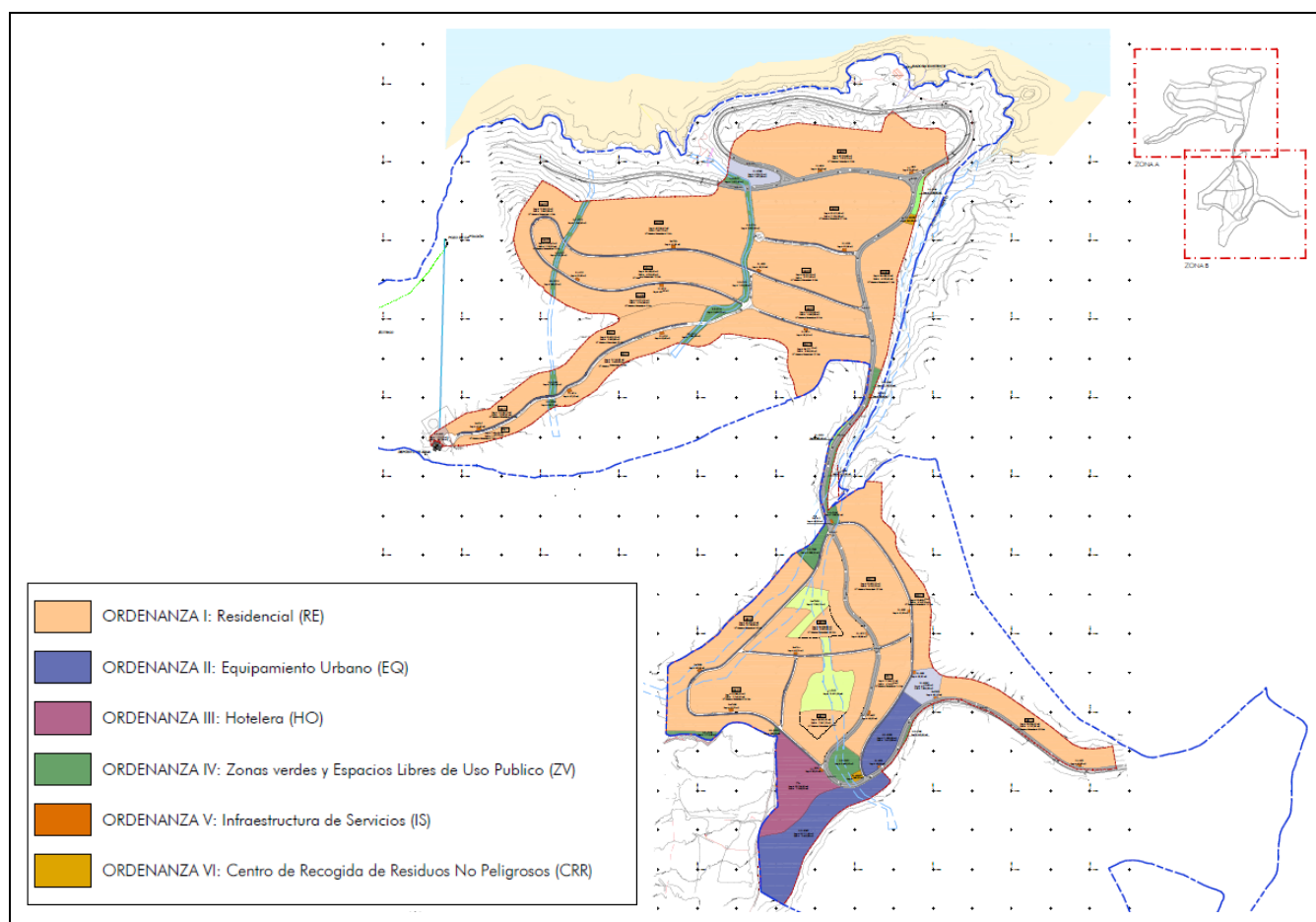


2.3 Objeto y alcance del Plan Parcial

De acuerdo con el apartado 4 de la Memoria, el Plan Parcial tiene como objeto desarrollar la ordenación pormenorizada del ámbito, estableciendo procesos de reordenación, reurbanización y mejora urbana, así como dar contestación al ya citado requerimiento efectuado por la Dirección General de Urbanismo con fecha 22 de enero de 2020 respecto del documento de Plan Parcial elevado para su aprobación definitiva, y recoger inequívocamente las indicaciones que se plasmaron en el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo del año 2004 por el que se materializó la subsanación de deficiencias que produjo el levantamiento del aplazamiento del sector SAU-12 de la Revisión de las NNSS.

Según se describe en el apartado 8 de la Memoria, se planea el desarrollo del ámbito SU-RA-1 “Canto Redondo” para consolidar un conjunto de 350 parcelas de uso residencial para vivienda unifamiliar aislada y zonas comunitarias complementarias (de carácter privativo) para espacios verdes, áreas deportivo-recreativas y zonas de esparcimiento y ocio familiar. Por su forma, el ámbito se divide en dos zonas, siendo la zona A la más próxima al pantano y la zona B la ubicada en la parte más alta del ámbito que además es el acceso. Tal y como se ha señalado anteriormente, el ámbito cuenta con una superficie global aproximada de unos 895.138 m² donde 10 viales lo dividen en 23 manzanas (15 en la zona A y 8 en la zona B) que englobarían un máximo de 350 parcelas residenciales (164 en la zona A y 186 en la zona B), con una parcela mínima de 1.000 m².

Se indica en el apartado 9 de la Memoria, que el uso global o característico del ámbito es el residencial unifamiliar de vivienda libre, siendo este el mayoritario del sector, permitiéndose también el uso terciario hotelero. En cuanto a la edificabilidad lucrativa, de acuerdo con los datos que figuran en dicho apartado, asciende a un total de **146.999,92 m²**, de los cuales 139.649,92 m² se destinan al uso residencial y 7.350 m² al uso hotelero. En total, las manzanas de uso residencial ocupan una superficie de 675.280 m², de los cuales 432.319 m² se ubican en la denominada zona A y 242.961 m² en la zona B. Por su parte, la única parcela prevista para el uso terciario hotelero ocupa una superficie de 23.135 m², ubicándose en la denominada Zona B.



Se justifica en dicho apartado el cumplimiento de las cesiones de redes públicas conforme a lo establecido en el planeamiento vigente y en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, calificando un total de 83.788,35 m² de suelo para redes locales, dentro de las cuales contabilizan 20.715 m² de zonas verdes de uso privado y 112.934,90 m² para redes generales.

El siguiente cuadro elaborado con los datos que figuran en el citado apartado 9 resume la superficie que el Plan Parcial destina a cada uno de los usos propuestos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907440196763940629112**

	Uso		Superficie (m²s)	%	Edificabilidad lucrativa (m²e)**
USOS LUCRATIVOS	Residencial		675.280,00	75,44	139.649,92
	Terciario hotelero		23.135,00	2,58	7.350,00
	TOTAL		698.415,00	78,02	146.999,92
USOS NO LUCRATIVOS	Redes locales	Zonas verdes y espacios libres*	23.006,55*	2,57	-
		Equipamiento y servicios públicos	60.781,80	6,79	-
		TOTAL	83.788,35*	9,36	-
	Redes Generales	Zonas verdes y espacios libres	29.540,55	3,30	-
		Equipamiento y servicios públicos	44.100,00	4,93	-
		Infraestructuras	39.294,35	4,39	-
		TOTAL	112.934,90	12,62	-
TOTAL			895.138,25	100	146.999,92*

* Incluyen 20.715 m² de zonas verdes y espacios libres privados

** No se ha considerado que las ordenanzas de aplicación de las parcelas dotacionales y de zonas verdes prevén una edificabilidad no lucrativa de 16.993,20 m²e y 1.767 m²e respectivamente.

Para la definición de las condiciones urbanísticas pormenorizadas de cada delimitación propuesta, las Normas urbanísticas del Plan Parcial establecen un total de seis zonas de ordenanza:

- Ordenanza 1: Unifamiliar: que se divide en tres grados en los que varía, entre otras cuestiones, el tamaño mínimo de parcela (5.000 m², 2000 m² o 1.000m²), la tipología de vivienda (aislada o adosada) o la ocupación máxima.
- Ordenanza 2: Hotelera
- Ordenanza 3: Dotacional
- Ordenanza 4: Zonas verdes
- Ordenanza 5: Infraestructuras
- Ordenanza 6: Centro de residuos sólidos urbanos

2.4 Alternativas consideradas en el Plan Parcial

Según se indica en el apartado 5.10 del Documento Inicial Estratégico las alternativas factibles de localización de la propuesta se limitan a la superficie de suelo del SU-RA-1 "Canto Redondo – Pantano de San Juan". Una vez seleccionada esta alternativa de localización única se analizan las siguientes alternativas de ordenación:

- Alternativa 0, que consiste en mantener los terrenos en su estado actual, sin desarrollar el ámbito.
- Alternativa 1, que se trata de la propuesta de planeamiento redactada en febrero de 2018 para su aprobación inicial y, posteriormente, provisional en 2019. Esta alternativa proponía un total de 651 viviendas, dos parcelas destinadas al uso terciario hotelero, así como las correspondientes cesiones de redes públicas.
- Alternativa 2 (alternativa seleccionada), que reduce significativamente el número de parcelas de uso residencial frente a la alternativa 1, de 651 a 350, lo cual produce una importante reducción de la superficie destinada a viario.

Según se indica en el apartado 5.10.5, se descarta la alternativa 0, ya que, al tratarse de un suelo urbano, su paso siguiente es desarrollarlo conforme a las condiciones de la ficha urbanística del planeamiento municipal. Dicho apartado concluye señalando que la alternativa 2 es la más viable desde

los criterios técnico-urbanísticos y de conservación de los elementos del medio natural del ámbito al considerar un menor número de viviendas y ampliar las superficies de zonas verdes y equipamientos, aumentando la calidad de la urbanización y la integración en el medio.

2.5 Principales afecciones

Red Natura 2000

El ámbito del Plan Parcial se localiza dentro de los espacios Red Natura 2000 denominados ZEC “Cuencas de los ríos Alberche y Cofio” (ES3110007) y ZEPA “Encinares del río Alberche y río Cofio” (ES0000056), cuya declaración y Plan de Gestión se aprobó mediante el Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno. De acuerdo con la zonificación del citado Plan de Gestión, el ámbito se localiza dentro de la zona C, de uso general.

Terreno forestal

El ámbito se encuentra inmerso en un territorio que se ajusta a la definición de terreno forestal que realiza la legislación forestal (Ley 43/2003 de Montes y Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. No obstante, el ámbito estricto del Plan Parcial no tiene tal consideración por estar clasificado como suelo urbano, pero sí los terrenos que lo rodean.

Arbolado urbano

Dado que el ámbito del Plan Parcial se clasifica como suelo urbano, resulta de aplicación para el importante número de pies arbóreos afectados lo establecido por la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, en especial, en lo relativo a la prohibición de tala y a las correspondientes compensaciones.

Fauna silvestre y especies protegidas

El ámbito se ubica en zona de influencia de especies rapaces de interés forestal muy amenazada en la Comunidad de Madrid como es el águila perdicera (*Aquila fasciata*). Asimismo, se ubica en el Área Importante para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBA), denominada IBA N.º 70, El Escorial - San Martín de Valdeiglesias y en la zona de protección aprobada por Resolución de 6 de julio de 2017, de la Dirección General del Medio Ambiente para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión recogidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

Hidrología superficial

Al norte del ámbito del Plan Parcial se localiza el Embalse de San Juan del río Alberche, el cual se incluye en el Catálogo Regional de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid. Por su parte, el Plan Parcial incorpora un Estudio Hidrológico e hidráulico en el que consta la existencia en el ámbito de tres arroyos innominados, los cuales cuentan con sus correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Infraestructuras viarias

El acceso al ámbito del Plan Parcial se produce desde la carretera M-957, perteneciente a la Red Local de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Patrimonio cultural

Según se indica en el Documento de análisis de incidencia sobre el Patrimonio histórico aportado, señala que el ámbito “no contiene restos que pertenezcan al patrimonio histórico incluidos en los



inventarios de la Comunidad de Madrid". No obstante, indica que cerca del ámbito se encuentran el yacimiento arqueológico "Cerro Amoción", las Presas del Arroyo Tórtolas y el Puente Romano de San Martín de Valdeiglesias, desaparecido bajo las aguas del embalse.

Por su parte, se señala que en el límite sur del ámbito se localizan las denominadas "Casas de Navahoncil", un conjunto de construcciones de tipo rústico actualmente en ruinas y que el Plan Parcial propone conservar como testimonio material de las actividades agropecuarias del municipio.

Se adjunta al citado documento un informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 10 de noviembre de 2020 en el que señala que *"no existe inconveniente, desde el punto de vista del patrimonio histórico, para la realización de la actuación proyectada"*.

Paisaje

De acuerdo con el documento de Cartografía del Paisaje de la Comunidad de Madrid, el ámbito del Plan Parcial cuenta con una valoración total media-alta respecto de la calidad del paisaje.

Movimientos de tierra

Tal y como se señala en el Documento Inicial Estratégico, el ámbito del Plan Parcial cuenta con unas pendientes significativas, por lo que es previsible la necesidad de realizar importantes movimientos de tierra para su desarrollo.

Riesgos naturales

De los riesgos naturales analizado en el Documento Inicial Estratégico existentes en el ámbito se pueden destacar los siguientes:

- Riesgo de incendios: De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico, el ámbito cuenta con un importante riesgo de incendios, los cuales se han venido produciendo en la zona con una frecuencia elevada. En este sentido, el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA) define al municipio de San Martín de Valdeiglesias como Zona de Alto Riesgo de Incendio Forestal. Asimismo, consultado el visor del Mapa de Riesgos naturales de la Comunidad de Madrid se observa que el ámbito del Plan Parcial cuenta con un riesgo por incendio forestal que varía, principalmente, entre alto y muy alto.

A este respecto, el Plan Parcial incorpora un Plan de prevención y defensa de incendios en el ámbito y un Plan de Autoprotección contra incendios forestales en los que se analiza el riesgo de incendio existente y se proponen medidas preventivas.

- Riesgo de inundación: De acuerdo con el Documento Inicial Estratégico, parcelas residenciales y de equipamiento situadas en la zona norte del ámbito del Plan Parcial ocupan, parcialmente, una zona potencialmente inundable por rotura de presas.
- Riesgo por radón: Según se indica en el Documento Inicial Estratégico, el término municipal de San Martín de Valdeiglesias está catalogado como de exposición alta al gas radón, según el mapa potencial de radón (Rn) publicado en 2013 por el Consejo de Seguridad Nuclear.

2.6 Descripción acústica

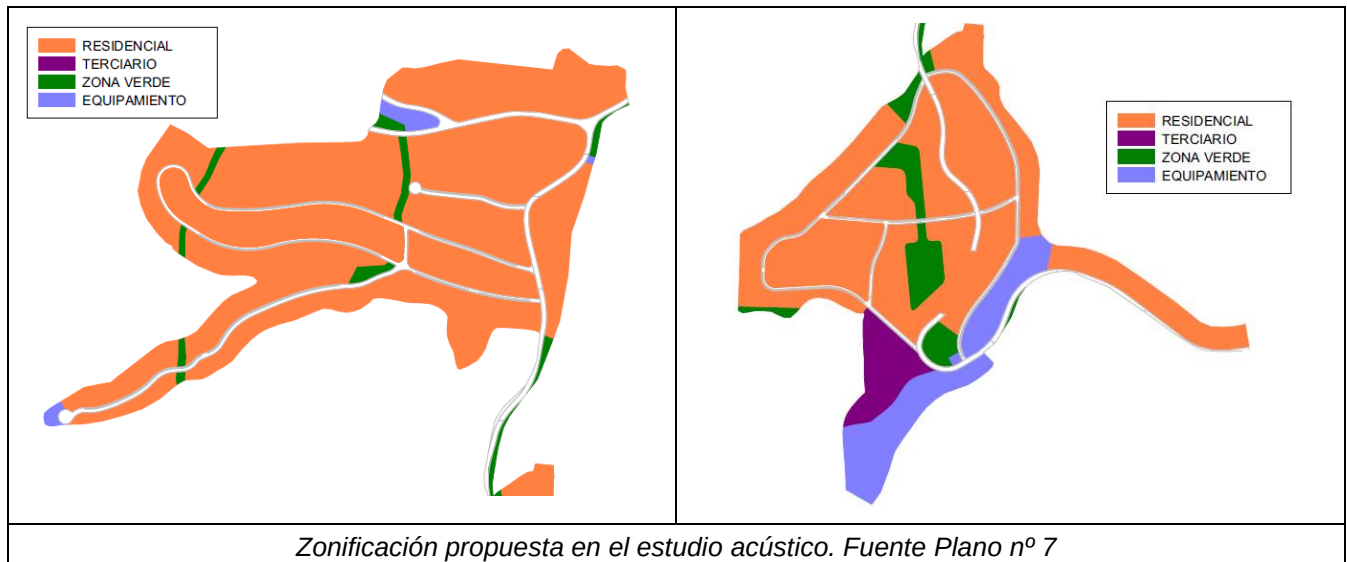
Caracterización de la situación acústica en la actualidad

En la actualidad, el ámbito se trata de una superficie de pinar parcialmente urbanizada, en la que se han ejecutado un conjunto de viales y otras infraestructuras urbanas, cuyo acceso se produce desde la carretera M-957, siendo esta su principal fuente de ruido.



Zonificación acústica

El estudio acústico aportado realiza una zonificación acústica del ámbito del Plan Parcial, diferenciando entre zonas residenciales, terciarias, zonas verdes y equipamientos:



Cabe señalar que las áreas acústicas propuestas no se corresponden con las que se determinan 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.

Caracterización de la situación acústica postoperacional

Según se indica en el apartado 5.5 del estudio acústico, como fuentes de ruido para la situación futura se considera el tráfico producido por los nuevos viales del ámbito. De acuerdo con la modelización realizada, se señala en el apartado 6 que los niveles sonoros obtenidos en todos los receptores se encuentran por debajo de los objetivos de calidad acústica establecidos en el citado Real Decreto 1367/2007 para los tres periodos del día.

Medidas correctoras

Según señala en el apartado 7 del estudio acústico, teniendo en cuenta los resultados obtenidos, no se considera necesario aplicar medidas correctoras.

2.7 Descripción del sistema de saneamiento propuesto

Tipo de red del ámbito:

La red de saneamiento propuesta en el ámbito es de tipo separativa.

Destino final de las aguas residuales y pluviales:

De acuerdo con el Estudio de capacidad hídrica – Decreto 170/98 aportado, dado que la EDAR más próxima al ámbito se localiza a 1.500 metros de distancia y no tiene capacidad suficiente para el desarrollo del Plan Parcial, se prevé la construcción de, al menos, una depuradora de agua.



Caudal de las aguas residuales:

Según se indica en el citado estudio, la nueva EDAR deberá ser diseñada para recibir un caudal punta de aguas residuales de:

- Residencial – hotelero: 38 l/s
- Equipamiento – infraestructuras: 12 l/s

Caudal de las aguas pluviales:

El Estudio de capacidad hídrica señala que el ámbito se ve afectado por las cuencas de tres cauces de agua. Teniendo en cuenta el desarrollo urbanístico propuesto, se han obtenido para el periodo de retorno de referencia, unos caudales de 3,42 m³/s, 0,82 m³/s y 2,12 m³/s para cada una de las cuencas identificadas.

Trazado de la red de saneamiento:

Los colectores verterán las aguas hasta la nueva EDAR situada en la zona norte del sector. Según se indica en el Estudio, el trazado de las redes de saneamiento consiste, en general, en alineaciones rectas tanto en alzado como en planta entre las que se intercalan pozos de registro.

3. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se formula con base a los antecedentes existentes en el ámbito, la documentación presentada y los informes recibidos y estará a lo que se determina en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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.

3.2 Consideraciones incluidas en informes ambientales emitidos con anterioridad

Tal y como se ha descrito en el anterior apartado 1.1 del presente Documento de Alcance el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de julio de 2004 por el que se levantó el aplazamiento del ámbito del SAU-12 “Canto Redondo Pantano de San Juan” señalaba que en el desarrollo posterior del suelo deberán observarse las condiciones y/o recomendaciones que se contienen en el informe emitido por la entonces Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental con fecha 12 de julio de 2004 (**SIA 03/098**).

Dicho informe se redactó en base al Estudio de las repercusiones sobre la ZEPA presentado por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias con fecha 8 de junio de 2004, por lo que el Plan Parcial debe tomar en consideración tanto las medidas recogidas en dicho estudio como las condiciones y/o recomendaciones incluidas en el citado informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 12 de julio de 2004, las cuales se recogen a continuación:

“Con el fin de evitar una disminución y deterioro del hábitat actual se deberán contemplar los siguientes puntos:

- *Se deberá eliminar solamente los pies arbóreos necesarios en la vegetación existente, limitándose únicamente a los ejemplares precisos para la ejecución de la edificación.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907440196763940629112**

- *Se establecerán medidas de protección para evitar la afección sobre los ejemplares que no se eliminen.*
- *Se reducirán en lo posible los efectos de la contaminación lumínica. Para algunas especies, como los quirópteros y rapaces nocturnas, es básica su regulación.*
- *No se introducirán especies vegetales que no sean autóctonas (zonas de jardín, zonas comunes, zonas de paseo, etc.)*
- *No se ampliarán las zonas de embalse para acoger nuevas embarcaciones de recreo, sino que se utilizarán las ya existentes.*

En el Estudio Ambiental presentado se señala como medida compensatoria la clasificación de 161,46 ha de Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP). Esta compensación debería completarse con la cesión de estos terrenos al ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias y a tenor de lo dispuesto en la Ley 16/1985, forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid, dadas las características de los terrenos, catalogarlos como de Utilidad Pública, pasando su gestión a la Comunidad de Madrid.

Debería tenerse en cuenta la existencia en los terrenos de una importante cubierta vegetal, a los efectos de prevenir incendios forestales, por lo que deberá redactarse un Plan de Prevención y Defensa de incendios en todo el ámbito de Cantorredondo.

Igualmente, y dado que este ámbito se clasificó como Suelo Apto para Urbanizar previendo su depuración mediante la construcción de una depuradora propia, que nunca ha llegado a funcionar, el Plan Parcial que lo desarrolle deberá contemplar la posibilidad de su conexión con la próxima depuradora de Costa de Madrid, y aportar la documentación correspondiente a la aplicación de los Decretos 170/1998, de gestión de las infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid, y del Decreto 78/1999 por el que se establece el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Se vuelve, igualmente, a poner de manifiesto, que la franja de 100 metros de anchura coincidente con la zona de policía y servidumbre del Embalse de San Juan deberá quedar excluida del Sector, y su clasificación, tal y como se estableció en el Acuerdo de Gobierno citado, ser la de Suelo No Urbanizable de Protección”.

La versión final del Plan Parcial debe incluir un apartado específico en el que se justifique la integración en el mismo de las consideraciones incluidas tanto en el citado Estudio de las repercusiones sobre la ZEPa como en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 12 de julio de 2004.

3.3 Participación de las administraciones públicas afectadas y del público interesado

A continuación, se recogen las principales consideraciones incluidas en los informes remitidos por los organismos consultados. No obstante, debe tenerse en cuenta para elaborar el Plan Parcial el contenido íntegro de los mismos, incluyéndose en la versión final del Plan Parcial un apartado específico en el que se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.



3.3.1 Área de Sanidad Ambiental

Este área señala en su informe de fecha 29 de diciembre de 2023 que los posibles efectos significativos sobre la población y sus correspondientes medidas preventivas y correctoras serán definidos en fases posteriores de desarrollo del plan, considerando los siguientes requisitos sanitario-ambientales:

- En relación al riesgo de exposición al radón, se deberán aplicar los criterios de verificación y justificación de su cumplimiento contenidos en la nueva exigencia básica de salubridad (HS-6), de protección frente al gas radón introducida en el Código Técnico de la Edificación.
- Dado el entorno donde se ubica el Plan, se identifica un potencial impacto, no considerado en el documento, por proliferación de plagas y/o vectores (roedores y artrópodos principalmente, en la fase de obras y dípteros en la fase de funcionamiento) y con incidencia negativa en la salud de la población, por lo que el Documento Ambiental deberá contemplar dicho impacto e implantar medidas a través del Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento. Dicho Plan deberá disponer de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP) y contemplar indicadores de vigilancia en la fase de ejecución de obras y en la fase de funcionamiento rutinario, en los diferentes ámbitos.
- Respecto de la presencia de una depuradora junto al límite exterior de la zona sur del ámbito, que originaría molestias por malos olores, se estima conveniente su valoración y estudio, y en caso positivo soluciones específicas al respecto.
- Respecto de la presencia de fragmentos de fibrocemento (uralita) en el límite sur de la zona de estudio, en las denominadas “Casas de Navahoncil”, en el caso de identificarse su presencia deberá llevarse a cabo su retirada selectiva de acuerdo con el *Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*. La gestión será llevada a cabo por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA).

3.3.2 Área de Planificación y Gestión de Residuos

Esta unidad administrativa no establece en su informe de fecha 19 de enero de 2023 condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente señala que, con carácter general, deberá incluirse en el articulado del documento normativo el siguiente texto:

“En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.”

3.3.3 Confederación Hidrográfica del Tajo

Este organismo señala en su informe de fecha 2 de febrero de 2024 que, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia del Plan Parcial, se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, de las cuales se pueden destacar las siguientes:

- 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 Hidrográfica del Tajo 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. 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. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- 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.
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos. En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- 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.

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



3.3.4 Dirección General de Carreteras

Este centro directivo establece en su informe de fecha 7 de febrero de 2024 una serie de consideraciones sobre 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, de las cuales se destacan las siguientes:

- El Plan Parcial deberá respetar la normativa vigente en materia de carreteras, la cual se detalla en el informe.
- Se considera necesario definir una propuesta de reordenación y mejora del acceso existente desde la carretera M-957, que dará acceso al ámbito, y que deberá cumplir las disposiciones de la normativa vigente.
- Las conexiones que pudieran afectar a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deben definirse mediante proyectos específicos completos que tienen que ser remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe y tienen que estar redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.
- El Plan Parcial, 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 la Dirección General de Carreteras para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras que sean consecuencia de los permisos tramitados en la Dirección General de Carreteras, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal.

3.3.5 Canal de Isabel II

El informe de Canal de Isabel II de fecha 10 de junio de 2024 realiza una serie de consideraciones a tener en cuenta en el Plan Parcial, las cuales se resumen a continuación:

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

El caudal medio total que demanda el sector, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II y sin incluir la demanda de agua requerida para el riego las zonas verdes previstas, es de 17,69 l/s (1.528,40 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 36,54 l/s.

Por su parte, de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal de vertido de aguas negras total generado por el sector es de 1.233,80 m³/día.

Respecto a la red de abastecimiento:

Con fecha de 15 de noviembre de 2023 Canal de Isabel II emitió Informe de viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior para el Plan Parcial. En dicho informe, que actualmente está vigente, se recogen las infraestructuras de abastecimiento y las conexiones exteriores a realizar para el ámbito en base tanto a la planificación recogida en el *Plan Director de Abastecimiento de San Martín de Valdeiglesias*, de noviembre de 2022 como a la red e infraestructuras de abastecimiento existentes en el municipio de San Martín de Valdeiglesias.



Para poder transportar el caudal que demanda el Sector se deberán realizar las siguientes conexiones exteriores e infraestructuras de abastecimiento:

- Conexión C1 en el depósito de San Martín de Valdeiglesias (Barzales 1 y 2). En la conexión se deberá instalar un grupo de presión del que partirá una tubería de impulsión que alimentará a un nuevo depósito a ejecutar en el interior del ámbito y del que partirá la red de distribución interior
- Nuevo depósito de regulación en el interior del sector con capacidad no inferior a 1.500 m³.
- Grupo de presión a la salida del nuevo depósito desde el que partirá la red de distribución interior

El Plan Parcial contempla un nuevo depósito en el interior del ámbito, junto a un depósito existente que almacena agua de captación para la protección de incendios al Oeste del ámbito; en la denominada Zona A, a la cota 745 m (aprox). Sin embargo, el *Plan Director de Abastecimiento de San Martín de Valdeiglesias*, ubica un nuevo depósito en el interior del ámbito en la denominada Zona B al Este del Sector a la cota 780 m (aprox).

Con el objeto de optimizar el funcionamiento de la red de distribución en el interior del ámbito, así como las conexiones exteriores desde el depósito existente de San Martín de Valdeiglesias (Barzales 1 y 2) desde el cual debe alimentarse, el nuevo depósito a construir en el interior del ámbito deberá ubicarse en la zona más alta del Sector, es decir, en la Zona B, según lo recogido en el *Plan Director de Abastecimiento de San Martín de Valdeiglesias*.

El Plan Parcial deberá delimitar para su aprobación definitiva la parcela en la que se implantará el nuevo depósito y el grupo de presión a ejecutar desde donde se suministrará a la red de distribución interior del ámbito, definiendo la calificación urbanística que sea necesaria para la ejecución de esas infraestructuras. Igualmente, el Plan Parcial deberá planificar la red de distribución interior del ámbito cumpliendo los requerimientos recogidos en el informe.

Con respecto a la red de abastecimiento interior, ésta deberá cumplir la planificación recogida en el Plan Director de Abastecimiento de San Martín de Valdeiglesias y se amoldará al emplazamiento final del depósito y de la estación de bombeo. Por otro lado, y debido a la topografía del ámbito y a la diferencia de cotas existente (cota máx.: 790 msnm aprox., cota mín.: 590 msnm aprox.), la red de distribución interior tendrá distintos pisos de presión (presurizada, gravedad y regulada). En cualquier caso, la red de distribución a ejecutar deberá discurrir por viario y/o espacios públicos no edificables, mallada, de fundición dúctil y será revisada por los servicios técnicos del Canal de Isabel II S.A.M.P. Igualmente se debe indicar que en la tubería de impulsión de diámetro 200 mm y FD no se permitirá ni la conexión/derivación a ésta de la red de distribución interior ni la ejecución de acometidas domiciliarias.

Respecto a la red de riego de las zonas verdes públicas:

El Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito SU-RA I "Canto Redondo-Pantano de San Juan" deberá recoger expresamente que se prohíbe colocar bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

Desde las redes de abastecimiento encomendadas a Canal de Isabel II S.A.M.P. podrán regarse las zonas verdes públicas del Sector siempre que la suma de éstas no supere las 1,5 ha. Si éstas suman una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II S.A.M.P. Se sugiere la utilización de agua regenerada.

Las tuberías de la red de riego a ejecutar deberán discurrir por viario y/o espacios públicos no edificables. Igualmente, los materiales y diámetros a instalar deberán ser acordes con los caudales a transportar, evitándose, en la medida de lo posible, mezclar distintos materiales que dificulten más



adelante los trabajos de explotación y mantenimiento de las redes. En cualquier caso, se informa que se exigirá una estricta separación entre las redes de distribución de agua de consumo humano y la red riego para evitar la mezcla de aguas.

Respecto a la depuración de aguas residuales:

La EDAR San Martín Norte que es la más próxima al ámbito no tiene capacidad para tratar los vertidos generados por la actuación. La depuración de los mismos se realizará en la EDAR San Martín Nordeste. Para ello, el promotor de la actuación deberá conducir los vertidos generados por el ámbito a través de la red de saneamiento hasta la EDAR San Martín Norte y realizar en el interior de esas instalaciones un tanque de laminación, así como una impulsión y grupo de bombeo que transporte los vertidos desde la EDAR San Martín Norte hasta la EDAR San Martín Nordeste.

Previamente al tránsito de los vertidos por la EDAR San Martín Norte, se deberá firmar un Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas entre el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.M.P. en el que se recojan las nuevas infraestructuras de interconexión entre la EDAR San Martín Norte y la EDAR San Martín Nordeste para que funcionen como un sistema único de depuración en el que se deberán incluir, en el interior de la EDAR San Martín Norte, un tanque de laminación, un grupo de bombeo de aguas residuales así como las tuberías de impulsión necesarias para la interconexión de las depuradoras.

Respecto a la red de saneamiento:

La red de alcantarillado interior a ejecutar y a sus conexiones exteriores deberán cumplir los siguientes requerimientos:

- La red interior será de tipología separativa. Por tal motivo deberán disponerse en cada parcela edificable dos acometidas de saneamiento (negras y pluviales).
- La red de negras transportará las aguas residuales generadas en el ámbito hasta la EDAR San Martín Norte por viarios o espacios públicos no edificables, desde donde serán conducidas para su depuración hasta la EDAR San Martín Nordeste a través de una nueva impulsión.
- La red de pluviales evacuará las aguas de lluvia en el embalse de San Juan. La evacuación de esas aguas deberá cumplir tanto la normativa y legislación sectorial vigente como los condicionantes técnicos y administrativos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Previamente a la conexión de los vertidos del SU-RA I por las infraestructuras de la EDAR San Martín Norte, se deberán haber finalizado y puesto en funcionamiento las obras de interconexión entre la EDAR San Martín Norte y la EDAR San Martín Nordeste, en el que se deberán incluir en el interior de la EDAR San Martín Norte, un tanque de laminación y grupo de bombeo de aguas residuales, así como las tuberías de impulsión necesarias para la interconexión.

Las redes a definir deberán discurrir por viario y/o espacios públicos no edificables y cumplirán los requerimientos técnicos indicados en el informe, así como los recogidos en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020).

En la medida de lo posible, la actuación deberá implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) con los que se reduzca/lamine la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado municipal. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A.M.P.



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

Se informa en cuanto al deber de los promotores del ámbito de contribuir a la financiación de las infraestructuras generales 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.

Para el cumplimiento de lo anterior, el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, el Canal de Isabel II y el Canal de Isabel II S.A.M.P. deberán tramitar y firmar un nuevo Convenio de Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas en el que se definan y valoren las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo del ámbito, las cuales se señalan en el informe.

En el Convenio se establecerá la repercusión unitaria y económica a las que deberá hacer frente los promotores del ámbito para la financiación y ejecución de las infraestructuras generales a definir. El Plan Parcial de Reforma Interior a tramitar deberá recoger y contemplar en los anexos económicos la repercusión económica que finalmente se le aplique al ámbito como parte de sus costes de urbanización.

Condicionantes para las conformidades técnicas:

Canal de Isabel II S.A.M.P. condicionará las Conformidades Técnicas de las redes a gestionar (abastecimiento y alcantarillado) que se fueran a ejecutar para el desarrollo del ámbito al cumplimiento de lo siguiente:

- A la vigencia y presentación del informe ambiental a emitir por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior en cumplimiento del Decreto 170/1998, así como al cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo.
- A la vigencia del informe de viabilidad de agua de consumo humano, así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.
- A la adjudicación a empresa constructora de las obras que se estimen necesarias para el desarrollo del ámbito, entre otras, las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración indicadas en el informe (conducciones de transporte, depósito e infraestructuras de interconexión entre la EDAR San Martín Norte y la EDAR San Martín Noreste).
- A las tramitaciones a realizar por los promotores ante la Confederación Hidrográfica del Tago en relación con la evacuación de las aguas de lluvia y/o afecciones al dominio público hidráulico; según proceda.
- A la aceptación por el Canal de Isabel II S.A.M.P. del informe municipal expedido en relación con la idoneidad, titularidad, ejecución y gestión de los SUDS a ejecutar en el ámbito.
- A la obtención en paralelo de las Conformidades Técnicas de las redes a gestionar por el Canal de Isabel II S.A.M.P. (abastecimiento y saneamiento).

Igualmente, y en el caso de requerirse la firma del Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas indicado, la obtención de las Conformidades Técnicas quedará condicionada tanto a la firma del citado Convenio como al abono previo ante el Canal de Isabel II S.A.M.P., y en la forma y modalidad que esta Empresa Pública determine, de la repercusión económica que finalmente le sea de aplicación al ámbito.



Condicionantes para el inicio de las obras:

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de alcantarillado quedará condicionado tanto a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre los promotores y Canal de Isabel II S.A.M.P., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras, como al inicio de las obras que se estimen necesarias para el desarrollo del ámbito, entre otras, las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración indicadas en el informe.

Condicionantes para la recepción de la red y contratación de nuevos suministros:

La recepción tanto de la red de distribución de agua de consumo humano, así como la incorporación de ésta y de la red de alcantarillado al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A.M.P. quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, alcantarillado y depuración del ámbito.

3.3.6 Dirección General de Urbanismo

El informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 8 de agosto de 2024 señala que, ***“la ordenación propuesta no debe ser valorada en tanto no se pronuncie el órgano ambiental, toda vez que esta ordenación puede verse modificada durante la tramitación ambiental pendiente”***.

No obstante, el informe realiza un análisis urbanístico del documento en la línea de las observaciones realizadas en el informe técnico del Área de Planeamiento 3 de fecha 20 de enero de 2020 respecto del Plan Parcial aprobado provisionalmente con fecha 28 de marzo de 2019, cuya ordenación ha sido modificada de forma profunda en el presente Plan Parcial, tal y como se señala en el informe. A continuación, se resumen las consideraciones incluidas en el mismo:

- Cesión de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especialmente protegido: Según consta en la Memoria descriptiva y justificativa del Plan Parcial, la mercantil promotora del desarrollo propuesto, es propietaria de las fincas que componen el ámbito del sector SAU-12 y por tanto del suelo urbano no consolidado SU-RA-1, no habiendo, por tanto, cedido la superficie de suelo clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección, considerándose necesaria su cesión previa.
- Evaluación ambiental del ámbito, con carácter previo a su desarrollo: Según el escrito para consultas de la Ley 21/2013 del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de fecha 17/11/2023, el trámite de la evaluación ambiental estratégica ha sido iniciado. La ordenación pormenorizada deberá completarse y adaptarse a las determinaciones derivadas de la Evaluación ambiental estratégica.
- Necesidad de realizar un estudio exhaustivo de la topografía e inventario de vegetación: Se aporta “Estudio de vegetación de la Finca Canto Redondo (San Martín de Valdeiglesias)” cuya valoración se realizará en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.
- Documentación:
 - Cumplimiento del Plan Especial de protección civil de emergencia por incendios forestales de la Comunidad de Madrid: Se aportan “Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos”, “Plan de prevención y defensa de incendios en el ámbito de Canto Redondo. Anexo al Estudio de repercusión en la zona ZEPA”, y “Plan de autoprotección contra incendios forestales de la urbanización Canto Redondo”,



cuya valoración se realizará en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica y requerirá informes de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Comunidad de Madrid, de la Dirección General de Emergencias y del Servicio de Prevención de Incendios.

- Informe de la Confederación hidrográfica del río Tajo: Se aporta “Estudio hidrológico-hidráulico”, cuya valoración se realizará en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica y requerirá informe de la Confederación Hidrográfica del río Tajo.
 - Cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid: Se aporta “Estudio de drenajes urbanos sostenibles” cuya valoración se realizará en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica y requerirá informe del Canal de Isabel II.
 - No figuran en la documentación aportada:
 - Estudio sobre la conexión con cada una de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales
 - Estudio económico-financiero
 - Memoria de viabilidad económica e Informe de sostenibilidad económica
- Deficiencias de la ordenación presentada respecto a:
- Referencias a legislación derogada y a la clasificación del suelo como suelo apto para urbanizar: Se ha corregido en el documento presentado.
 - Cumplimiento del Decreto 59/2017 Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA): Se aportan “Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos”, “Plan de prevención y defensa de incendios en el ámbito de Canto Redondo. Anexo al Estudio de repercusión en la zona ZEPA”, y “Plan de autoprotección contra incendios forestales de la urbanización Canto Redondo”, cuya valoración se realizará en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica y requerirá informes de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Comunidad de Madrid, de la Dirección General de Emergencias y del Servicio de Prevención de Incendios.
 - Cesiones a redes públicas generales: La reserva de Zonas verdes y espacios libres propuesta es inferior a la regulada en la ficha de desarrollo. No se justifica la idoneidad de las reservas de suelo propuestas en cuanto a dimensiones y características suficientes para satisfacer el uso previsto, de forma que no se destine suelo en zonas que puedan resultar residuales o inadecuadas.
 - Reserva de suelo para viviendas de protección: No se justifica la situación básica del suelo, ni el tipo de actuación de transformación urbanística que se propone según del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ni el cumplimiento de su artículo 20.1 b) según redacción dada por la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda, o la justificación de su exención.
 - Cesiones a redes públicas locales: No se justifica el cumplimiento del artículo 36.6.e en cuanto al cumplimiento de la cuantía de cesión obligatoria en caso de aplicar el articulado, ni a la calificación de los espacios libres privados por el planeamiento. No se explica ni justifica la diferenciación de la cuantía superficial entre viario y aparcamiento. No se justifica la idoneidad de las reservas de suelo propuestas en cuanto a dimensiones y



características suficientes para satisfacer el uso previsto, de forma que no se destine suelo en zonas que puedan resultar residuales o inadecuadas.

- Desarrollo de viarios: La valoración de la adecuación de las medidas adoptadas se realizará en la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.
- Ordenanza de aplicación: Las normas urbanísticas resultan contradictorias en su redacción, puesto que expresan la necesidad de proteger el medio ambiente y el suelo natural como un valor esencial en el ámbito de desarrollo, pero regulan disposiciones permisivas con superficies edificadas no computables en edificabilidad, creación de plataformas para adaptar el terreno a la edificación o retrasar el estudio de ubicación de la edificación a implantar a efectos de minimizar la afección al arbolado y la alteración de la topografía establecido en el informe ambiental de fecha 12/07/2004 a la fase de licencia, que debía realizarse en la fase de redacción del Plan Parcial.

Asimismo, las ordenanzas establecen la posibilidad de mancomunar las parcelas de una o varias manzanas los espacios libres en su interior y ocupar estos espacios con edificaciones, instalaciones deportivas, garajes, etc., tanto bajo como sobre rasante, establecer banales y escalonamientos, pavimentar los espacios no edificados o ajardinar. También permiten generar plantas bajo rasante comunes para unidades espaciales de viviendas, e incluso tipologías de vivienda unifamiliar adosada y en hilera.

Las condiciones estéticas y de cubierta no regulan condiciones de adaptación al medio ambiente, materiales o tipologías constructivas que respondan a las características de ubicación en una zona con altos valores naturales.

La regulación planteada por las normas urbanísticas y las ordenanzas resulta más propia de suelos caracterizados por incluirse dentro de un entorno urbano, con una densidad de viviendas muy superior a la que se estima compatible con el entorno de alto valor ambiental y paisajístico del ámbito que se pretende desarrollar, lo que deberá ser valorado en el procedimiento de evaluación ambiental.

- Infraestructuras y servicios: Las obras de urbanización necesarias habrán de ejecutarse en el contexto del sistema de ejecución que se establezca, incluyendo la parte que proceda de las obras precisas para la conexión con las redes generales.
- Sistema de ejecución: El documento presentado incluye un apartado C. Gestión y plan de etapas, en el que se indica que el Sistema de ejecución será de iniciativa privada por Compensación en una Unidad de Ejecución única.
- Plan de etapas: El documento presentado incluye un apartado C. Gestión y plan de etapas, en el que se indican las etapas a seguir: Proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización, inicio de la urbanización, interrupción de la urbanización, finalización de la urbanización, solicitud de recepción definitiva, solicitud de licencias de edificación, solicitud de licencias de primera ocupación y devolución de los avales.
- Entidad de mantenimiento y conservación de los espacios comunes: El documento presentado incluye un apartado C. Gestión y plan de etapas, en el que se indica: “Los propietarios deberán crear una ‘Entidad de Mantenimiento y Conservación de los Espacios Comunes’ que se responsabilizará de la conservación y mantenimiento de la urbanización bajo las condiciones marcadas por los Estatutos de dicha entidad que se incorporan en documento adjunto al Plan Parcial.”, aunque no figura entre la documentación del Plan Parcial.
- Condiciones de gestión y plazos: El documento presentado incluye un apartado C. Gestión y plan de etapas, en el que se indican las etapas y plazos a seguir.



- Otros aspectos: En el documento se incluye una referencia a un posible recurso contencioso administrativo contra el acuerdo 191/04, sin que figure ninguna documentación explicativa del motivo, razones o argumentación.

En base a todo lo anterior, el informe concluye señalando que *“es necesaria una mayor justificación técnica en cuanto al cumplimiento de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas establecidas en el planeamiento vigente, en la Ley 9/2001 LSCM y en el RDL 7/2015 TRLSRU, así como completar el contenido urbanístico necesario para poder realizar una valoración urbanística completa, por lo que la propuesta presentada en su actual redacción, no resulta viable desde el punto de vista urbanístico. Se observa la falta de justificación del cumplimiento de legislación sectorial preceptiva y requiere recabar informes sectoriales previos necesarios para la valoración, por lo que se considera que la documentación presentada resulta incompleta”*.

3.3.7 Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

Este centro directivo señala en su informe de fecha 22 de noviembre de 2024 que, tanto el suelo urbano no consolidado (que corresponde con el terreno del Plan Parcial) como el suelo no urbanizable especialmente protegido que clasificó el acuerdo 191/04 de la Comisión de Urbanismo de Madrid se localizan dentro del ámbito de aplicación del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Zona Especial de Conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la Zona de Especial Protección para las Aves "Encinares del río Alberche y río Cofio". Es por ello que, la zona se encuentra dentro de:

- ZEC ES3110007, denominada "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio"
- ZEPA ES0000056, denominada "Encinares del río Alberche y río Cofio"

Conforme a la zonificación realizada en el citado plan de gestión, el suelo urbano no consolidado (que corresponde con el terreno del Plan Parcial) se encuentra dentro de la zona C, de uso general, mientras que el suelo no urbanizable especialmente protegido se encuentra dentro de la zona B, de protección y mantenimiento de usos tradicionales.

Respecto de la regulación normativa, el informe señala que, de acuerdo con el citado plan de gestión, los objetivos de la zona C son los siguientes:

- Promover la preservación de los valores naturales del espacio protegido y, en especial, la conservación de los tipos de hábitats de interés comunitario y de las especies Red Natura 2000, así como, en su caso, que el crecimiento urbanístico sea ordenado, sostenible y compatible con la conservación de los citados valores.
- Los organismos competentes velarán por el cumplimiento de la legalidad urbanística en el espacio protegido, adoptando las medidas necesarias para prevenir y corregir futuras actuaciones urbanísticas contrarias a los objetivos del presente Plan de Gestión y que pudieran afectar a los tipos de hábitats de interés comunitario y a las especies Red Natura 2000.

Asimismo, se indica que en el apartado «5. Objetivos, directrices generales y medidas de regulación» se establecen objetivos, directrices generales y medidas de regulación de los usos, aprovechamientos y actividades de aplicación a la totalidad del ámbito territorial del espacio, es decir, tanto en el ámbito del SU-RA 1 como el monte que le rodea y que se puede ver afectado por el mismo. Concretamente, determina entre otras cuestiones:

- Las propuestas de desarrollo urbanístico solo se podrán proyectar sobre las zonas C, de uso general. El procedimiento se ajustará a la normativa y trámites urbanísticos de aplicación. En



todo caso, tal desarrollo quedaría condicionado a una necesaria justificación de su necesidad e incluir la oportuna evaluación ambiental, a fin de garantizar el mantenimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de los hábitats de las especies de interés comunitario existente en el espacio.

- Sin perjuicio de la necesaria justificación de las necesidades de crecimiento, el límite máximo genérico de superficie a ocupar en las nuevas propuestas de planeamiento para cada municipio, total o parcialmente incluido en el espacio protegido, se determinará por el órgano competente en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid. En todo caso, el crecimiento no podrá superar una superficie superior al 10% de la que se encuentre clasificada como suelo urbano y urbanizable sectorizado a la entrada en vigor del presente Plan de Gestión. Asimismo, se priorizarán los crecimientos colindantes con los núcleos actuales que sean fácilmente integrables con las tramas de servicios e infraestructuras ya existentes.

En base a lo anterior, el informe concluye señalando que, **para poder realizar un adecuado análisis del expediente es necesario que, por parte del órgano competente, se informe en referencia a los siguientes aspectos:**

- Si el procedimiento se ha ajustado a la normativa y trámites urbanísticos de aplicación.
- Si se considera que el presente desarrollo tiene justificada su necesidad, dada la naturaleza del mismo.
- Si se cumple la condición de que el límite máximo genérico de superficie a ocupar en las nuevas propuestas de planeamiento para cada municipio, total o parcialmente incluido en el espacio protegido, no supere una superficie superior al 10% de la que se encuentre clasificada como suelo urbano y urbanizable sectorizado a la entrada en vigor del Plan de Gestión aprobado por el Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno.
- Si se entiende justificada la omisión de priorizar los crecimientos colindantes con los núcleos actuales que sean fácilmente integrables con las tramas de servicios e infraestructuras ya existentes.

Tal y como se ha señalado en el anterior apartado 1.3, a la vista de estas consideraciones, con fecha 19 de diciembre de 2024 se solicita a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal nuevo informe en el que se indique, sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta y considerando su actual fase de tramitación (borrador de plan), los aspectos a considerar en los estudios a realizar en relación con la protección de los espacios Red Natura 2000.

Este centro directivo remite nuevo informe de fecha 11 de julio de 2025 en el que se completa, respecto del anterior informe, la situación respecto de las siguientes figuras con normativa de protección específica:

- Monte preservado:

Según se indica, el Plan Parcial se encuentra inmerso en un territorio que se ajusta a la definición de terreno forestal que realiza la legislación sectorial. No obstante, dado que el artículo 4 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid señala que “no tendrán la consideración de montes o terrenos forestales, a efectos de la presente Ley: a) Los terrenos que (...) se califiquen por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable”, se señala en el informe que el ámbito estricto del Plan Parcial no tiene la consideración de monte o terreno forestal pero sí los terrenos que lo rodean.



El informe señala que, con carácter general, para todo monte o terreno forestal son de aplicación los objetivos de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid (artículo 2) que se sintetizan en el deber de proteger y conservar la cubierta vegetal y la fauna, entre otros valores, de los ecosistemas forestales trabajando bajo la directriz (artículo 34) de orientar las acciones de la Administración [...] *a lograr la protección, conservación, restauración y mejora de los montes o terrenos forestales, cualquiera que sea su titularidad o régimen jurídico.*

Asimismo, se indica que, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, entre otros, se consideran montes preservados los terrenos forestales incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPA) y los ubicados en la zona de influencia del embalse de San Juan incluido en el Catálogo de Embalses y Humedales de la Comunidad de Madrid. Sobre estos montes preservados, la Comunidad de Madrid ejerce su tutela y el control de la gestión que en los mismos realicen sus titulares. La gestión de estos montes se realizará en concordancia con las características que determinaron su clasificación como tales (artículo 10). Por ello, se debe evitar la afección a los mismos y de acuerdo con la directriz (artículo 34) de orientar las acciones de la Administración [...] *a lograr la protección, conservación, restauración y mejora de los montes o terrenos forestales, cualquiera que sea su titularidad o régimen jurídico.*

- *Fauna silvestre y especies protegidas:*

Según se indica, la zona de la actuación se encuentra inmersa en la ZEPA, sobre terreno forestal, en zona de influencia de especies rapaces de interés forestal muy amenazada en la Comunidad de Madrid como es el águila perdicera (*Aquila fasciata*).

El informe señala que, los hábitats de las especies de aves de interés comunitario y amenazadas deberán tener la consideración de hábitats de interés, ya que la Directiva 2009/147/CE sobre conservación de las aves silvestres, en su artículo 1.2, establece que será de aplicación a las aves, así como a sus huevos, nidos y hábitats, señalando que los Estados miembros de la Unión Europea tomarán todas las medidas necesarias para preservar, mantener o restablecer una diversidad y una superficie suficiente de hábitats para todas las especies de aves de interés comunitario (artículo 3). En este mismo sentido se regula en el artículo 46 de la Ley estatal 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Además, se indica que se ubica en Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBA), denominada IBA N.º 70, El Escorial - San Martín de Valdeiglesias y en la zona de protección aprobada por Resolución de 6 de julio de 2017, de la Dirección General del Medio Ambiente para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión recogidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto.

Este segundo informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal concluye señalando que en el primer informe se solicitaba una serie de información que se considera necesaria para poder valorar si la ordenación propuesta era compatible o incompatible con la normativa que regulan las figuras de protección descritas, las cuales se han indicado anteriormente, y ***“dado que no se ha recibido respuesta no se puede proceder a la valoración de la ordenación propuesta”***.

No obstante, el informe indica los aspectos a considerar en los estudios a realizar en relación con la protección de las figuras de protección competencia de esta dirección general, señalando que el desarrollo del plan parcial va a ejercer una influencia sobre las zonas protegidas (ZEC, ZEPA, embalse catalogado, montes preservados, hábitats de interés comunitario y especies protegidas) presentes en el territorio circundante. Según se indica, para poder valorar dicha influencia es necesario que el



promotor considere una serie de observaciones incluidas en el informe, las cuales se resumen a continuación:

Ámbito de los estudios

En primer lugar, es necesario que el promotor justifique el ámbito de estudio de las diferentes figuras de protección presentes en el territorio. Estas zonas de estudio o de entorno cercano corresponden con las zonas de influencia de la ejecución del plan parcial, considerando la superficie del ámbito SU-RA 1, Canto Redondo-Pantano de San Juan y de las infraestructuras necesario para el funcionamiento del mismo.

En la documentación hay varias infraestructuras que no están definidas, por ello, es necesario que indiquen la ubicación, trazado y características de las mismas.

Igualmente, se considera básico determinar la superficie sobre la que se está trabajando. En la documentación recibida hay discrepancia entre el plano de PI-04 (que representa, según el promotor, la clasificación aprobada por el acuerdo 191/04 de la Comisión de Urbanismo) y cualquier de los planos de ordenación. Esta discrepancia lleva a errores a otros documentos del Plan Parcial como el plan técnico de gestión forestal que adjunta el promotor. Estas discrepancias se pueden observar en el plano del anexo de este documento. Se deberá justificar estas discrepancias. Es recomendable aportar cartografía en formato editable.

Influencia sobre los espacios protegidos de Red Natura 2000

Según se indica en el informe, es indiscutible que los planes o proyectos que se realicen en el interior de estos espacios tendrán una repercusión sobre la Red Natura 2000. El promotor también lo reconoce así en el documento ambiental y remite a fases posteriores del procedimiento ambiental para realizar este estudio.

A la hora de realizar este estudio se sugiere seguir las «Recomendaciones sobre la información necesaria para incluir una evaluación adecuada de repercusiones de proyectos sobre Red Natura 2000 en los documentos de evaluación de impacto ambiental de la A.G.E.» del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, sin olvidar la dinámica y evolución de los ecosistemas. Para determinar el ámbito de influencia o entorno cercano se deben considerar las observaciones realizadas anteriormente:

- Límite del SU-RA-1 Canto Redondo-Pantano de San Juan y todas las infraestructuras necesarias.
- Otros planes o proyectos presentes en el territorio o planificados, en la Comunidad de Madrid o en provincias colindantes.
- Posible influencia sobre espacios protegidos de Red Natura 2000 presentes en entorno cercano sin diferencias administrativas.

Influencia sobre los hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats (HIC)

De acuerdo con la cartografía disponible en el interior del ámbito no se ha catalogado la presencia de los mismos, pero sí se encuentran en los alrededores, y no se puede determinar si la realización de las infraestructuras puede afectar a HIC. Por todo ello, junto con la escala de esta cartografía (1:50.000) puede dar lugar a casos en que la citada cartografía de hábitats de interés comunitario no haya detectado la presencia de HIC.



Así pues y, dado que la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, en el artículo 46.2 establece el deber de evitar [...] *el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable* [...] es necesario contar con información a pie de campo.

Dentro de la evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, una parte se centra en el análisis de las repercusiones sobre los objetivos de conservación de cada lugar, detectando las situaciones que puedan suponer una merma en el estado de conservación de los espacios protegidos afectados. El análisis de la citada merma deberá ser aportado por el promotor y se realizará conforme a la metodología establecida en la Guía metodológica de evaluación de impacto ambiental en Red Natura 2000

Para analizar la gravedad de dichas afecciones se tendrá que determinar las alteraciones derivadas del plan parcial tras aplicar las medidas preventivas y correctoras pertinentes, es decir las afecciones residuales. De esta manera, se podrán identificar los impactos o efectos significativos sobre la Red Natura 2000.

Tal y como se señala en el informe, el estudio de hábitats naturales debe realizarse tanto en sentido cualitativo como cuantitativo. Este estudio estará firmado por técnico competente, se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies y deberá ser informado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

Influencia sobre el paisaje

El documento ambiental debe considerar la posible afección al paisaje desde varios puntos de observación tanto en la Comunidad de Madrid como desde la provincia de Ávila, sin olvidar la función de recreo que tiene el embalse de San Juan.

Para reducir la posible afección del plan parcial y sus infraestructuras al paisaje se deben plantear medidas preventivas como puede ser reducir la pérdida de cubierta vegetal dentro del ámbito y establecer estéticas constructivas ajustadas al plan de gestión de la ZEC y la ZEPA.

Influencia sobre los cauces

En el plan parcial se indica que será necesario realizar una nueva EDAR, que verterá al arroyo Sarmiento, y contará con un sistema de recogida de pluviales que igualmente verterá a los arroyos. Por ello, se recomienda que la evaluación ambiental valore la posible afección a los taludes y al lecho de los cauces desde el punto de vista de pérdida de vegetación y de hábitats presentes en estos ecosistemas.

En caso de afecciones se deben establecer medidas que atenúen la velocidad del vertido en la rampa final que lleva al cauce. Se propone considerar la realización de escolleras, u otro tipo de estructuras similares, para la atenuar la velocidad de vertido, de forma que se minimice el impacto del agua vertida sobre el talud de la margen contraria a la de salida.

Igualmente se debe considerar la restauración hidrológico-forestal de los taludes de las cuencas afectadas con especies riparias según la tipología de la cuenca.

Esta medida debe incluirse en el plan de vigilancia ambiental con una duración permanente, una vez se haya desarrollado plenamente el plan parcial.



Influencia sobre los ecosistemas forestales

Se considera adecuado, como medida de protección de los ecosistemas forestales contra el riesgo de incendios forestales, valorar las siguientes medidas:

- Que se está planificando que el plan parcial cuente con una red de gas que, si bien no está definida, atravesará terreno forestal incrementando el riesgo de incendios forestales y dificultando las tareas de extinción en caso de producirse.
- Por otro lado, en el documento ambiental se dice: El sistema viario exterior sobre el que se articulan los movimientos de entrada y salida desde/hacia Canto Redondo-Pantano de San Juan está formado por un conjunto de caminos, como lo son, Del Rey, de Navaoncil, de los Vallejos, de la Zobilla, la pista forestal, que se conectan con la carretera M-957, que comunica el sector con el centro de la población de San Martín de Valdeiglesias ubicado al sur. Se considera que el plan de riegos de incendios forestales debe valorar el incremento de posibles visitantes en los alrededores del plan parcial. Y como medida básica el SU-RA-1 Canto Redondo-Pantano de San Juan debe estar vallado impidiendo el acceso al terreno forestal circundante.
- Si la presencia de otras infraestructuras (energía eléctrica, de telecomunicaciones, etc.) pueden incrementar el riesgo de incendios forestales.

En cumplimiento del acuerdo 191/04 de la Comisión de Urbanismo, el suelo no urbanizable especialmente protegido, debe cederse al Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias y posteriormente ser declarado de utilidad pública. Debido a la importancia que ha tenido esta condición en la tramitación histórica del plan parcial de reforma interior, es necesario confirmar que haya sido realizada la cesión.

Respecto a la declaración de utilidad pública deberán iniciarse los trámites para valorar la adecuación de dichos terrenos a dicha figura de régimen especial y que este se realice en paralelo con la tramitación del Plan Parcial.

Con el fin de asegurar el cumplimiento del acuerdo citado, se requiere al Ayuntamiento para que, antes de la recepción de las obras del proyecto de urbanización, cuente con el correspondiente informe favorable del órgano forestal autonómico a este respecto.

En cualquier caso, se considera aconsejable determinar qué consecuencias tiene la pérdida de más de 70 ha arboladas y la modificación de las escorrentías naturales, en casi 90 ha, sobre la vegetación externa al ámbito, considerando la vegetación de ribera, sotos, especies asociadas a vaguadas y masas de agua y sobre hábitats naturales.

Influencia sobre la fauna y especies protegidas

Se considera necesario realizar los siguientes estudios con el fin de proteger las especies presentes en los espacios Red Natura 2000, los cuales deben tener en cuenta las consideraciones realizadas en el informe respecto al ámbito de los mismos:

1. Estudio de fauna:

- Presencia de masas de agua (charcas, lagunas, embalses etc.) y las poblaciones de animales a ellas asociadas, considerando también sus áreas de campeo y alimentación (que en muchas ocasiones van mucho más allá del humedal o embalse).
- Usos habituales (campeo, descanso, alimentación, dormideros, nidificación, refugio, migración, etc.) que la fauna hace de la zona de estudio.



- Indicación de las posibles circunstancias que provocan la concentración de ejemplares (pasos migratorios, dormideros, lagunas, vertederos, refugios, muladares etc.) e incremento del riesgo de accidente (días de niebla o nubes bajas, precipitaciones, etc.).
- Listado de especies de mamíferos presentes en el área y abundancia, con indicación de su estado de conservación, fenología (sedentarias, invernantes o en paso). En el caso de constatar la presencia de especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas se deberá obtener de estas su distribución, abundancia y uso que hacen del territorio.
- Estudio de fragmentación-conectividad, destacando la conectividad interna de los espacios de Red Natura 2000 como la conectividad de los mismos con otros espacios protegidos de Red Natura 2000 o de fuera de dicha Red.
- Estudio de sinergias con otras infraestructuras, zonas urbanas, proyectos, etc. que puedan afectar a la fauna.

Deben tenerse en el estudio cuenta todas las especificaciones que se incluyen en el informe, las cuales completan la metodología descrita por el promotor.

2. Riesgo de alóctonas:

Se deberá valorar el riesgo de introducir especies alóctonas de flora y fauna, de aparecer biotopos nuevos y especies nuevas con su influencia en los espacios protegidos circundantes.

Asimismo, se señalan en el informe una serie de condiciones mínimas que deben considerarse a la hora de valorar los posibles impactos que pueden afectar a la planificación y ejecución del Plan Parcial, las cuales se resumen a continuación:

- Para la protección de la fauna frente las líneas eléctricas, estas serán soterradas, tanto las líneas de distribución dentro del plan parcial como la posible línea que suministre energía al ámbito, independientemente de su trazado. Esta medida se hace extensible a las líneas de telecomunicaciones sobre las que el plan parcial remite al proyecto de urbanización.
- El plan parcial debe contar con una zonificación según 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 sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 con el fin de establecer diferentes zonas de iluminación. Además, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que evite la contaminación lumínica.
- Para la protección de fauna asociada los cursos de agua y zonas húmedas, los cauces deben estar lo más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el cauce en un canal.
- Las obras de drenaje de cualquier vial o carretera localizados fuera del suelo urbano permitirán el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.
- Como medida de protección de la fauna se debe incluir medidas a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros.
- En los proyectos que ejecuten el plan parcial son de aplicación todas las medidas establecidas en el Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona



especial de conservación Cuencas de los ríos Alberche y Cofio y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves Encinares del río Alberche y río Cofio.

- Se diseñará un programa de vigilancia ambiental que incluya la realización de censos de fauna tanto del plan parcial como en parcelas de control situadas en las cercanías, al objeto de identificar las variaciones en la riqueza y abundancia de las comunidades faunísticas tras ejecución del plan parcial, en comparación con la situación previa. El seguimiento ambiental deberá abarcar todas las fases del proyecto, remitiendo un informe anual a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, desde el inicio de las obras hasta 5 años después de completar todo el desarrollo del plan parcial.

3.4 Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente Documento de Alcance el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente resultantes de la aplicación del Plan Parcial, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta sus objetivos y su ámbito de aplicación.

El Estudio Ambiental Estratégico se considerará parte integrante del Plan Parcial y contendrá, como mínimo, la información señalada en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad. Asimismo, deberá tenerse en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, así como las consideraciones incluidas en todos los informes ambientales emitidos con anterioridad sobre el ámbito.

En base a todo lo anterior, el promotor elaborará un Estudio Ambiental Estratégico que contenga, al menos, lo siguiente:

3.4.1 Un esbozo del contenido, objetivos principales del Plan Parcial y relaciones con otros planes y programas pertinentes

El Plan Parcial debe tomar en consideración las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, así como las consideraciones incluidas en todos los informes ambientales emitidos con anterioridad sobre el ámbito. En especial, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas por la Dirección General de Urbanismo (órgano sustantivo) a los efectos de que el Plan Parcial presentado para Declaración Ambiental Estratégica sea viable urbanísticamente.

De las consideraciones realizadas procede destacar la necesidad de aportar para la siguiente fase de tramitación, a los efectos de que Dirección General de Biodiversidad y Gestión forestal pueda realizar un adecuado análisis y valoración del documento, informe del “*órgano competente*” en referencia a los siguientes aspectos:

- Si el procedimiento se ha ajustado a la normativa y trámites urbanísticos de aplicación.
- Si se considera que el presente desarrollo tiene justificada su necesidad, dada la naturaleza del mismo.
- Si se cumple la condición de que el límite máximo genérico de superficie a ocupar en las nuevas propuestas de planeamiento para cada municipio, total o parcialmente incluido en el espacio protegido, no supere una superficie superior al 10% de la que se encuentre clasificada como suelo urbano y urbanizable sectorizado a la entrada en vigor del Plan de Gestión aprobado por el Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno.



- Si se entiende justificada la omisión de priorizar los crecimientos colindantes con los núcleos actuales que sean fácilmente integrables con las tramas de servicios e infraestructuras ya existentes.

Asimismo, debe tenerse en cuenta para justificar la necesidad del Plan Parcial, que el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 3, relativo al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, que las políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

Respecto de la documentación a aportar en las siguientes fases de tramitación, 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). 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 en el panel de navegación.
- 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.
- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente, se deberá remitir la cartografía de la propuesta en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (multiarchivo). 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.

3.4.2 Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el Plan Parcial

Este apartado debe contener una descripción de los aspectos ambientales y socioeconómicos del ámbito territorial afectado por el Plan Parcial. Debe realizarse un análisis territorial que integre todos los aspectos que condicionan el territorio y las interacciones entre ellos. Tendrán que considerarse los factores geológicos, topográficos, la biodiversidad (especies de flora y fauna amenazadas, hábitats y especies de interés comunitario, espacios protegidos, áreas de interés faunístico, etc.), medio hidrológico, paisaje, patrimonio histórico y cultural, usos del suelo y población.

A través del estudio inicial del medio se establecerán indicadores que se utilizarán para medir y describir las condiciones de referencia y comparar alternativas, evaluar el cumplimiento de los objetivos ambientales del plan y realizar el seguimiento ambiental.

En este sentido, deberán completarse los estudios aportados en esta fase de tramitación conforme a las consideraciones realizadas en el presente Documento de Alcance, y realizarse, entre otros, los



estudios específicos señalados por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe, así como cualquier otro que se considere necesario para conseguir una adecuada caracterización de la situación actual del medio ambiente.

3.4.3 Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del Plan Parcial

El Estudio Ambiental Estratégico debe realizar una completa caracterización del ámbito del Plan Parcial, considerando aquello más relevante ambientalmente que pueda ser afectado por la implantación y el desarrollo del plan.

3.4.4 Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el Plan Parcial, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

El contenido del Estudio Ambiental Estratégico debe permitir conocer los problemas ambientales que existen en el ámbito del Plan Parcial, especialmente en las zonas con especial importancia designadas en aplicación de la normativa sobre protección y conservación de espacios naturales y de especies amenazadas, o por la relevancia de otros de sus valores naturales. Se debe prestar especial atención a las acciones del Plan Parcial que puedan afectar directa o indirectamente a la viabilidad o al estado de conservación de los espacios o especies. Considerando para todo ello, lo señalado por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en sus citados informes.

Asimismo, deberá analizarse la contribución actual de los terrenos afectados a la mitigación del cambio climático. Entre otros aspectos deberá analizarse el papel de los terrenos en la conectividad entre zonas relevantes a efectos ambientales y respecto a la permeabilidad territorial.

3.4.5 Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan Parcial y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

Para cada factor del medio (espacios protegidos, biodiversidad, especies amenazadas, salud humana, patrimonio cultural, etc.) deberán establecerse los criterios que derivan de la normativa ambiental de los diferentes rangos jerárquicos (internacional, comunitario, estatal y autonómico) así como de planes sectoriales o estrategias relacionados.

Si del análisis realizado, según lo indicado en este Documento de Alcance, se concluye que puede existir incompatibilidad con algún instrumento de planificación, o que puede haber algún impacto significativo sobre algún factor del medio o aspecto ambiental del territorio, deberán establecerse objetivos ambientales adicionales encaminados a la minimización o corrección del impacto.

3.4.6 Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, 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 Parcial, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

El Estudio Ambiental Estratégico debe analizar, entre otros, los siguientes aspectos:



- La ocupación, alteración del suelo y el riesgo de erosión, realizando un estudio exhaustivo de la topografía y la vegetación existente en cada parcela localizando *“las áreas de aprovechamiento de forma que se regule la atenuación del impacto que pudieran producir los diferentes tipos de edificaciones que se permitan”*, tal y como se recoge en la ficha de desarrollo del ámbito. Respecto del estudio de vegetación que se realice, debe cuantificar todos los ejemplares arbóreos existentes, distinguiendo entre los ejemplares que se mantendrán tras el desarrollo del Plan Parcial y los previstos para su tala. En este sentido, debe tenerse en consideración lo establecido al respecto por la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, en especial, en cuanto a las necesarias compensaciones a realizar por la tala de arbolado, las cuales deben tenerse en cuenta en el estudio de viabilidad económica del Plan Parcial.
- Las alteraciones del régimen hidrológico, del transporte de sedimentos y el empeoramiento de la calidad de las aguas en los sistemas fluviales, así como la posible afección a los taludes y al lecho de los cauces, para lo cual, deberá tenerse en cuenta las consideraciones realizadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo y la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.
- Las afecciones producidas sobre los Espacios Red Natura 2000, los montes preservados, los hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats (HIC), los ecosistemas forestales y la fauna y especies protegidas, teniendo en cuenta las consideraciones realizadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.
- La alteración del paisaje, para lo cual deberá realizarse un estudio específico en el que se analice las afecciones producidas por la ordenación prevista en el Plan Parcial desde varios puntos de vista, ya sean desde la Comunidad de Madrid como desde la provincia de Ávila. Para ello, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas al respecto por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, así como por la Dirección General de Urbanismo en lo relativo a la necesidad de que las ordenanzas de aplicación regulen unas condiciones estéticas y de cubierta adaptadas al medio ambiente, con materiales o tipologías constructivas que respondan a las características de ubicación en una zona con altos valores naturales.
- Los efectos potenciales sobre la salud humana que se señalan en el informe del Área de Sanidad Ambiental, así como los producidos por el ruido o la contaminación atmosférica. En este sentido, conviene señalar que el estudio acústico que incorpore el Plan Parcial debe tener en cuenta todas las fuentes de ruido existentes y futuras, valorando su compatibilidad con los usos propuestos, y estableciéndose, en el caso de ser necesarias, las correspondientes medidas correctoras, y debe incorporar una zonificación acústica realizada conforme los criterios establecidos 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 lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Las afecciones del plan sobre el cambio climático considerando que, el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, señala que la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático. Asimismo, se deberá estimar la huella de carbono asociada al desarrollo propuesto en las diferentes alternativas y debida a las emisiones de dióxido de carbono (CO₂) y otros gases de efecto invernadero. La huella de carbono a estimar tendrá en cuenta las emisiones debidas al consumo energético de los diferentes usos propuestos, las de la movilidad asociada a los mismos, del consumo del ciclo completo del agua a emplear y de tratamiento de los residuos que serán generados por dichos usos. Igualmente deberá considerarse la pérdida de capacidad de captura de CO₂ asociada al cambio del uso del suelo.



- Los riesgos naturales existentes, poniendo especial atención al importante riesgo de incendio con el que cuenta el ámbito. En este sentido, se recuerda que, tal y como señala la Dirección General de Urbanismo en su informe, el “Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos”, el “Plan de prevención y defensa de incendios en el ámbito de Canto Redondo. Anexo al Estudio de repercusión en la zona ZEPA”, y “Plan de autoprotección contra incendios forestales de la urbanización Canto Redondo” aportados, deberán ser informados por la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación de la Comunidad de Madrid, de la Dirección General de Emergencias y del Servicio de Prevención de Incendios. En este sentido se recuerda que, de acuerdo con el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, deben permanecer en la situación de suelo rural, entre otros, los terrenos “con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves”
- El Incremento en la generación de residuos derivado del desarrollo del Plan Parcial. De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial debe incluir un Estudio sobre la Generación y la Gestión de los Residuos Domésticos que, en todo caso, deberá ser concordante con los planes europeos, estatales, autonómicos y locales de residuos, en el territorio objeto de planeamiento.
- Las afecciones sobre los bienes materiales, tales como las infraestructuras, para lo que debe tenerse las consideraciones realizadas por la Dirección General de Carreteras o el Canal de Isabel II en sus respectivos informes. En este sentido, el Plan Parcial deberá incluir un estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid a los efectos de que pueda emitirse el informe que en este Decreto se establece.

3.4.7 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 Parcial, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

El Estudio Ambiental Estratégico debe incluir todas las medidas contempladas en los diferentes informes emitidos por los organismos afectados, así como las incluidas en los estudios específicos ya realizados y aquellos otros que se realicen para la siguiente fase de tramitación. Para conseguir un cumplimiento efectivo de estas medidas, deberán incorporarse a la normativa urbanística del Plan, así como a cualquier otro documento que se considere necesario, contemplándose, además, en el estudio económico financiero del Plan Parcial.

Todas las medidas incluidas deben asegurar el cumplimiento de los objetivos ambientales del Plan Parcial, tanto mediante la prevención, corrección o compensación de los efectos negativos significativos detectados como mediante la optimización de los efectos positivos.

Las medidas estarán suficientemente desarrolladas, especificando el objetivo ambiental con el que estén relacionadas, el impacto que se pretende prevenir, corregir o compensar, o bien la ausencia de impacto significativo. Asimismo, se señalarán los mecanismos de ejecución y se propondrán indicadores para evaluar la eficacia de las medidas.

3.4.8 Un resumen de los motivos de 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.

Se justificará cada alternativa propuesta, las cuales deben ser técnica, económica y ambientalmente viables. El planteamiento de todas las alternativas debe tener en cuenta el ámbito territorial de aplicación



del plan. Se describirá el método de evaluación y selección de alternativas, que deberá tener en cuenta los efectos directos e indirectos.

En cuanto a las alternativas a considerar, deberán plantearse y analizarse otras que conlleven una menor presión para la zona, ya sea mediante una reducción en el número de viviendas, de la edificabilidad o de la ocupación del suelo. En todo caso, todas las alternativas presentadas deben responder a unas necesidades debidamente justificadas, tal y como se establece en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y como ha señalado la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe respecto de lo establecido en el artículo 5 del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la Zona Especial de Conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la Zona de Especial Protección para las Aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Por su parte, todas las alternativas que se consideren deben tener en cuenta el importante riesgo de incendio forestal existente en la zona, debiendo analizarse en detalle esta circunstancia a la hora de plantear las diferentes alternativas de ordenación, las cuales deben incorporar las medidas preventivas que se contemplen en los estudios realizados al efecto, a fin de que todas ellas se atengan a las restricciones del territorio.

El resultado de la comparación de alternativas debe sintetizarse, mostrando esquemáticamente el grado de cumplimiento de cada una de ellas para los indicadores ambientales que se hubieran definido previamente. Del mismo modo debe valorarse el grado de cumplimiento de cada alternativa respecto a los objetivos ambientales. La alternativa seleccionada debe ser, prioritariamente, la más favorable desde el punto de vista ambiental y, en caso de no ser así, deberán detallarse las circunstancias que justifican la decisión adoptada. En este sentido, dado que el ámbito del Plan Parcial cuenta con un alto valor natural, así como con importantes riesgos naturales, principalmente de incendio forestal, deberá justificarse de manera reforzada las mejoras sociales o económicas que, en su caso, supone la alternativa seleccionada frente a la Alternativa 0 o de no actuación.

3.4.9 Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.

El programa de vigilancia ambiental a incluir en el Estudio Ambiental Estratégico debe permitir realizar el seguimiento del estado del medio y comprobar la efectividad de las medidas propuestas según el anterior epígrafe. Por consiguiente, debe cumplir las siguientes funciones:

- Evaluar el grado de cumplimiento de la normativa ambiental y de los objetivos ambientales del Plan Parcial.
- Verificar el grado de ejecución de las actuaciones previstas en el Plan Parcial.
- Identificar los impactos ambientales derivados de la implementación del Plan Parcial y comprobar que fueron tenidos en cuenta y evaluados correctamente en el Estudio Ambiental Estratégico.
- Comprobar que las medidas preventivas, correctoras o compensatorias se han ejecutado de manera adecuada y evaluar la eficacia de las mismas.
- En el caso de que se compruebe que las medidas no resultan eficaces, proponer y establecer nuevas medidas.
- Identificar los efectos ambientales adversos no previstos durante la evaluación ambiental estratégica. Establecer medidas frente a dichos efectos y evaluar su efectividad.



- El programa de vigilancia ambiental debe contar con un sistema de indicadores ambientales que tendrá en cuenta los indicadores definidos para la evaluación de las diferentes alternativas y los resultados del estado actual del medio ambiente según los epígrafes anteriores de este Documento de Alcance.

Entre otras, deberán recogerse las medidas de vigilancia ambiental incluidas en el informe de la Dirección General de Biodiversidad de fecha 11 de julio de 2025.

3.4.10 Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

En el Estudio Ambiental Estratégico se debe incluir un resumen del mismo, fácilmente comprensible, y que sintetice la información analizada. A través del mismo se debe proporcionar una visión global de los aspectos fundamentales de la evaluación ambiental del Plan Parcial.

4. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de 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, el promotor elaborará la versión inicial del Plan Parcial sobre el ámbito SU-RA 1 “Canto Redondo - Pantano de San Juan”, en el término municipal de San Martín de Valdeiglesias, que junto con el Estudio Ambiental Estratégico y un resumen no técnico del mismo, se presentarán ante el Ayuntamiento, el cual someterá estos documentos a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse 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 Parcial, acompañada 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. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta. Las Administraciones públicas afectadas, y las personas interesadas relacionadas en el listado siguiente dispondrán de un plazo mínimo de treinta días hábiles desde que se les somete la versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, para emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

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

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

- Dirección General de Carreteras (Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras)
- Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid – Dirección General de Emergencias (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Subdirección General de Protección Civil (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad)
- Confederación Hidrográfica del Tajo



- Red Eléctrica de España
- Ecologistas en Acción (Madrid)
- SEO Sociedad Española de Ornitología
- Canal de Isabel II
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Informes y Planificación de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Ayuntamiento de Cebreros (Ávila)
- Ayuntamiento de El Tiemblo (Ávila)
- Ecologistas en Acción (Ávila)
- Comunidad de Propietarios de la Urbanización "Calas de Guisando"
- Asociación para la Protección de las aguas y deportes del Pantano de San Juan
- Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial
- Agencia Espacial Europea

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

5. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

El promotor, 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 de Plan Parcial.

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

- Propuesta final de Plan Parcial.
- 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 el promotor describa la integración en la propuesta final de Plan Especial de Infraestructuras 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.



6. 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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0907440196763940629112**

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular