



Excmo. Ayuntamiento de Tres Cantos
Plaza del Ayuntamiento, 1 – 28760 Tres Cantos (Madrid)

PCEA 10-UB2-00159.1/2017
SIA 17/150

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el número 99/117587.9/17 del pasado día 4 de octubre de 2017 por el que viene a interesar la tramitación de la preceptiva evaluación ambiental estratégica en relación con el Plan Especial del Parque Norte en el ámbito del Sector “AR Nuevo Tres Cantos” del municipio de Tres Cantos y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 4 de octubre de 2017 y referenciado con el número 99/117587.9/17, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Tres Cantos, en relación con Plan Especial del Parque Norte en el ámbito del Sector AR Nuevo Tres Cantos.

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, con fecha 4 de octubre de 2017 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con número 10/070214.6/17 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 13 de octubre de 2017 se remite al Ayuntamiento de Tres Cantos, una solicitud de documentación complementaria en relación con el trámite de información pública.

Con fecha 19 de octubre 2017 y referencia 10/070837.4/17, se comunica al Ayuntamiento de Tres Cantos el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con número 10/324716.9/17 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 30 de octubre de 2017, el Ayuntamiento de Tres Cantos da respuesta parcial a la solicitud de documentación complementaria efectuada con fecha 13 de octubre de 2017.

Con número 99/148323.9/17 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 15 de diciembre de 2017, el Ayuntamiento de Tres Cantos remite el resultado de la información pública, por lo que se da por completa la documentación complementaria solicitada con fecha 13 de octubre de 2017.



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

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 19 de octubre de 2017 se realizan consultas previas por espacio de cuarenta y cinco días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Área de Vías Pecuarias
- Dirección General de Aviación Civil
- Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil
- Dirección General de Urbanismo
- Ecologistas en Acción
- Comisaría de Aguas. Confederación Hidrográfica del Tajo
- SEO. Sociedad Española de Ornitología
- Cuartel General de las FAMET. Base “Coronel Mate”. Ministerio de Defensa
- Canal de Isabel II
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad
- Dirección de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Área de Planificación y Gestión de Residuos
- Dirección General de Salud Pública. Área de Sanidad Ambiental

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

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 25 de octubre de 2017.
Este organismo hace una serie de consideraciones al respecto de la protección contra incendios y la elaboración de Planes de Autoprotección de las instalaciones, que se recogen en el condicionado del presente informe.
- Dirección General de Emergencias (Cuerpo de Bomberos), recibida el 20 de diciembre de 2017.
Este organismo hace una serie de consideraciones al respecto del cumplimiento del documento básico de seguridad contra incendios del Código Técnico de Edificación, que se recogen en el condicionado del presente informe.
- Área de Vías Pecuarias, recibida el 20 de diciembre de 2017.
Este organismo informa favorablemente el Plan Especial, señalando que el mismo no afecta a ninguna vía pecuaria.

No obstante la acción urbanizadora del Sector AR Nuevo Tres Cantos sí ha afectado parcialmente el trazado de la ruta nº 3 “Ruta por las Tapias de Viñuelas” correspondiente a la guía nº 12 “Rutas por la dehesa de colmenar Viejo”.

Estas guías proponen una serie de rutas de acercamiento al medio natural utilizando los trazados de vías pecuarias y otros caminos y sendas que las conectan entre sí. En este caso la parte que se ve afectada no es dominio público pecuario, aun así se ha propuesto una alternativa para el



cierre de la ruta nº 3 de Vías Pecuarias, que viene recogida en el Documento Ambiental Estratégico.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, recibida el 20 de diciembre de 2017.

Este organismo hace una serie de consideraciones que se recogen en el condicionado del presente informe y señala que el ámbito afecta al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, zona Red Natura 2000: ZEC nº ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, monte preservado y diversos hábitat de interés comunitario.

- Canal de Isabel II, recibida el 25 de enero de 2018.

Este organismo hace una serie de consideraciones en relación con el riego de zonas verdes y el saneamiento y depuración de aguas residuales. En el citado informe se calcula la demanda de abastecimiento en 0,11 l/s (9,2 m³/día) de caudal medio (caudal punta de 0,32 l/s) y un caudal de vertido de aguas residuales generadas por el ámbito de 7,8 m³/día. En cuanto a la demanda de agua regenerada, el caudal medio diario del mes de máxima demanda es de 630 m³/día. Los nuevos vertidos generados se podrán tratar en la EDAR de Tres Cantos.

- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 5 de febrero de 2018.

Este organismo realiza una serie de indicaciones de carácter general como la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico. Para los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía de cauces se deberá, previamente a su autorización por dicho organismo, presentar un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años. Se señalan una serie de recomendaciones adicionales para la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 5 de abril de 2018

Esta Área señala que la Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, un Informe de Caracterización de la Calidad de los suelos en los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Por tanto, se incluye en el presente informe un documento de instrucciones relativo a los contenidos básicos que deben incluir los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

- Dirección General de Urbanismo, recibida el 13 de abril de 2018

Este organismo hace una valoración urbanística del documento del Plan Especial poniendo de manifiesto lo siguiente:

La definición y completa ordenación pormenorizada del Sistema General de la red pública de espacios libres denominado “Parque Norte” realizada por el Plan Especial, objeto de la consulta, resulta coherente con los objetivos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos y las determinaciones del Plan Parcial que ha desarrollado dicho Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado. Asimismo, se enmarca dentro de las funciones establecidas para los Planes Especiales por el artículo 50 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Justifica el Ayuntamiento de Tres Cantos que la normativa urbanística a la que debe someterse la ordenación pormenorizada del “Parque Norte”, deviene directamente del Plan General de



Ordenación Urbana de Tres Cantos de 2003 en su versión dada por el Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística de 2010.

No obstante se señala que se está aplicando una normativa no contemplada en el Plan General de Tres Cantos vigente, puesto que este documento de planeamiento general fue alterado a través del Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 25 de noviembre de 2010.

En relación al Plan Especial aprobado en el 2010, señalar que el artículo 50.2 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por el planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructurante. Estos planes especiales deben circunscribirse a lo señalado en el artículo 50.1 de esta ley.

En este sentido es clara la doctrina urbanística, especialmente destacada en las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que dictaminaron que el Plan Especial tramitado por el Ayuntamiento de Tres Cantos no era la figura de planeamiento urbanístico adecuada para revisar, sustituir e incorporar determinaciones generales de la normativa urbanística que afectaban al conjunto del territorio municipal.

Sentencia del TSJM, de 6 de abril de 2006, dentro del recurso contencioso-administrativo 1113/2000 (firme con la STS 4560/2010 27 de julio de 2010, recurso de casación 4069/2006) señaló:

“Es decir, incluso en el supuesto de que las modificaciones introducidas a través del Plan Especial correspondieran a la finalidad de Mejora Urbana (aspecto éste que no puede aceptarse), la doctrina jurisprudencial limita los Planes Especiales a áreas que constituyan una unidad recomendable y no a cuestiones generales que afecten al conjunto del territorio como así hace el presente instrumento.

Por lo tanto, aunque se entienda que no se modifican aspectos relativos a la ordenación estructurante, la finalidad y el alcance de las modificaciones no tienen cabida entre los Planes Especiales (que sí pudiera aprobar el Ayuntamiento de Tres Cantos por tratarse de un municipio con una población superior a 15.000 habitantes), debiendo haber procedido a la modificación del Plan General por su procedimiento ordinario con aprobación definitiva en sede autonómica...”

Sentencia nº 198/2016 del TSJM, de 4 de marzo de 2016, en el P.O. 187/2015, donde se recoge en el Fundamento de Derecho 7º que:

“...los Planes Especiales pueden introducir las modificaciones específicas que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines, siempre que no modifiquen la estructura fundamental de los Planes Generales, y según el artículo 76.3.a) y b) del Reglamento citado, cuando los Planes Generales no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con la finalidad de establecer y coordinar las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial, y proteger, catalogar, conservar y mejorar los espacios naturales, paisaje y medio físico y rural y sus vías de comunicación...”



En este sentido es importante señalar que el citado Plan Especial para la Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística, aprobado en 2010, no parece tener encaje en el marco de las funciones establecidas para estos instrumentos de planeamiento por la vigente Ley del Suelo de 2001. No obstante, al tratarse de normativa en vigor, su contenido resulta aplicable por lo que sus normas urbanísticas sirven de marco para el Plan Especial objeto de análisis, por lo que será el Ayuntamiento de Tres Cantos quien justifique la idoneidad del “Plan Especial de Parque Norte en el ámbito del Sector AR Nuevo Tres Cantos”.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 21 de mayo de 2018.

Este organismo hace referencia a la aplicación de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

- Área de Sanidad Ambiental, recibido el 4 de junio de 2018

Esta Área establece una serie de medidas y requisitos a tener en cuenta en el desarrollo del Plan Especial en relación con los siguientes aspectos:

- o Protección de la población de instalaciones de riesgo de legionelosis
- o Sistema de abastecimiento de agua potable
- o Medidas respecto a edificaciones y otros servicios dotacionales
- o Suministro de agua reutilizada para el riego de zonas verdes de uso público
- o Selección de especies vegetales ornamentales
- o Medidas higiénico-sanitarias en el equipamiento y mobiliario urbano en zonas verdes
- o Programa de Vigilancia y Control vectorial

Se adjunta copia de todos los escritos recibidos.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

Plan Especial del Parque Norte en el ámbito del Sector AR Nuevo Tres Cantos, se aprobó inicialmente por acuerdo de 7 de septiembre de 2017, BOCM de 20 de octubre de 2017.

Según certificado municipal de la exposición pública se han recibido 22 escritos de alegaciones, que a su vez se desglosan en un número significativo de alegaciones sobre diversos aspectos ambientales y de ordenación del ámbito. Cabe destacar que parte de las alegaciones proceden de grupos conservacionistas y el grupo municipal socialista de Tres Cantos.

A continuación se hace un resumen de las alegaciones por bloques temáticos:

- Respecto a la contaminación acústica:
 - Varias alegaciones inciden en que se prevé un incremento del ruido, principalmente en la zona AD2 por actividades como celebración de eventos y conciertos. Se pide un estudio acústico complementario que estudie la afección del ruido a las áreas residenciales colindantes y al entorno natural.



- Respecto a los aparcamientos y accesos:
 - Hay un rechazo expreso a la inclusión de dos aparcamientos e infraestructuras de restauración, piscina, gimnasio, o pistas deportivas en las áreas dotacionales AD1 y AD2 con ocupación y destrucción de masa vegetal.
 - No se especifica cómo se ha calculado la afluencia de público, la necesidad de las plazas de aparcamiento y los accesos a las zonas de aparcamiento. No consta un estudio de las repercusiones ambientales de estas actuaciones.
 - No se justifica la inclusión de 500 plazas de aparcamiento y la reducción de zonas verdes para la implantación de usos dotacionales ya existentes.
 - Se propone seguir el mismo criterio que el Parque Central de Tres Cantos donde no hay aparcamiento interior. En este sentido se tendrían que evitar grandes aparcamientos en el interior del parque, cuando las plazas existentes en la zona perimetral del parque serían suficientes para cubrir la demanda de visitantes. Además hay aparcamientos adicionales en los polideportivos de las parcelas RGE-4A y RGE-4B.
 - Se propone reducir los aparcamientos en superficie, prohibir la construcción de aparcamientos subterráneos y habilitar aparcamientos para bicicletas.
- Respecto a las áreas dotacionales:
 - Se considera que las áreas dotacionales tienen impactos relevantes e incluso algunos potencialmente muy severos sobre el entorno medioambiental del parque y carecen de una definición adecuada para su evaluación.
 - El desarrollo de nuevas actuaciones dotacionales debe ir acorde con las necesidades y demanda reales y la planificación en curso: ya hay dos polideportivos en curso y no tiene justificación añadir más inversiones en espacios deportivos. En este sentido se considera la innecesariedad de más zonas deportivas después de que ya existan en el AR Nuevo Tres Cantos dos parcelas al menos, la R.G.E.4A de 19.681 m², con piscina, pistas de pádel, gimnasio, etc.... y R.G.E.4B del futuro centro deportivo con una superficie de 30.159,87 m².
 - Los usos propuestos en las zonas dotacionales (construcción de infraestructuras, establecimiento de SPA, etc....) pueden poner en riesgo la vegetación de la zona ribera, además de parecer redundantes con las instalaciones ya existentes.
 - Desproporcionado tamaño de las dotaciones quitando superficie al parque. Por lo tanto se solicita reducir su superficie y edificabilidad.
 - Se propone dar preponderancia a instalaciones dotacionales de tipo ambiental.
 - Se solicita la eliminación del área prevista para eventos y conciertos denominada AD2, ya que Tres Cantos dispone de un recinto ferial y una zona para esa actividad. Las zonas deportivas en las parcelas RG4A Y RG4B cubren ampliamente las necesidades del sector. Debería minimizarse la afección al monte preservado.
 - Redundancia y duplicidad de las zonas deportivas previstas con las ya existentes y programadas.
- Respecto a las zonas verdes:
 - Se considera desproporcionado detraer de la zona verde de la RG32 la cantidad de 35.712 m², que supone el 14,3 % de su superficie.



- En relación con la definición de uso dotacional como alternativa al uso de espacios libres, se considera que hay una falta de adecuación a las determinaciones del planeamiento general y tergiversación de la naturaleza y utilidad de las zonas verdes.
- Las actuaciones de ajardinamiento no deben sustituir a la restauración de los ecosistemas o a la destrucción de los hábitats.
- Respecto a la afección a Red Natura y hábitat de interés comunitario:
 - La parcela ZV.8 tiene hábitat 6220 y la actuación debería encaminarse a conservación y mantenimiento por el uso ganadero.
 - Si bien se adjunta un estudio de afecciones a la Red Natura 2000, se han infravalorado algunos impactos sobre anfibios y reptiles por lo que consideran que las medidas preventivas y correctoras no son suficientes. Este lugar está inventariado como una zona herpetológica de interés nacional.
 - En relación con la presencia de hábitats de interés comunitario, alguno de ellos prioritario, no se ha evaluado adecuadamente los impactos sobre los hábitats de la Directiva, especialmente el prioritario. No se han tenido en cuenta las medidas compensatorias.
- Respecto a las afecciones a cauce:
 - Se propone la conectividad peatonal del Parque Norte con los distintos tramos de la propuesta de corredor fluvial periurbano de Valdecarrizo-Bodonal.
 - Se propone como actuación prioritaria la limpieza regular de residuos del arroyo y sus alrededores, la eliminación de obstáculos, control de vertidos ilegales y vigilancia ambiental de todo el arroyo.
 - Se propone la delimitación de la zona de corredor del arroyo, impidiendo la introducción de mobiliario urbano, de forma que se preserve la naturalidad del cauce.
 - No se contempla una acción restauradora de todo el arroyo Bodonal-Valdecarrizo en todo su cauce.
 - No se incluyen permisos de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la restauración del arroyo. En este sentido se echa en falta un plan integral de mejora del arroyo Bodonal-Valdecarrizo, en coordinación con la Confederación Hidrográfica del Tajo, para la restauración eficaz.
 - Se solicita ampliar la protección a ambos lados del arroyo.
 - Se ponen de manifiesto discrepancias en la definición del dominio público hidráulico y la zona de policía de aguas.
- Respecto de la documentación y tramitación del Plan Especial:
 - Por las características del Plan Especial, la tramitación del Documento Ambiental Estratégico debería haber sido evaluado mediante el procedimiento ordinario que recoge la Ley 21/2013, por posibles afecciones a Red Natura.
 - Se considera que ha habido una insuficiente publicidad teniendo en cuenta la complejidad del Plan.
 - Existe ambigüedad en la documentación sobre las actuaciones en las zonas AD1 y AD2 y sobre sus efectos ambientales.



- El Documento Ambiental Estratégico carece de alternativas y criterios de selección de cada una de ellas.
- Hay una falta de concreción de los planos del documento, en particular respecto de los accesos a los aparcamientos y sus repercusiones ambientales.
- La documentación carece de un estudio económico financiero de las actuaciones incluidas en el Plan Especial. Se pospone a una posterior licitación en concurso público.
- Las dos áreas dotacionales carecen de la suficiente definición grafica o escrita acerca de las actuaciones que se van a llevar a cabo en su interior. Estas actuaciones pueden suponer importantes afecciones al parque y su entorno.
- Respecto a cuestiones generales y ordenación pormenorizada:
 - En la documentación no se identifican impactos derivados del uso normal, como ruidos, emisiones de gases por tráfico, etc.
 - Falta de definición de la zona canina.
 - Se ponen de manifiesto discrepancias entre la vegetación reflejada en los planos y la existente.
 - Se solicita el cambio de trazado de algunos caminos que puedan afectar al arroyo y al monte preservado.
 - Se rechaza la posible instalación de un auditorio, por su afección acústica y a zonas verdes. Además ya existe en el municipio un recinto ferial para la organización de ferias, conciertos y actividades lúdico recreativas.
 - Se rechaza la edificación de un centro sociocultural vinculado a actividades recreativas y de ocio, ya que en las parcelas que circundan al parque existe la posibilidad de establecer zonas terciarias, productivas o dotacionales que pueden cumplir cualquier necesidad comercial sin afectar al parque.
 - Se rechaza la implantación de cualquier instalación, circuitos de puentes o tirolinas, por afección al cauce y al monte preservado.
 - Se solicita reducir la edificabilidad a la mitad de la que se ha propuesto.
 - Indefinición del volumen y ubicación de las actuaciones y edificaciones.
 - Se pone de manifiesto las alteraciones topográficas que se han llevado a cabo en el ámbito. En concreto se ha detectado un relleno de tierras de superficie considerable al sureste, parte del cual se encuentra en zona de policía de aguas.
 - Carencia de alternativas que no reduzcan la zona verde del parque.
 - Los usos alternativos propuestos no son compatibles con el uso global del parque.
 - Presencia de invertebrados de interés no incluidos en la memoria, como la mariposa *Zerynthia rumina* (arlequín) incluida en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna silvestres de la Comunidad de Madrid y hábitat potencial de la mariposa *Euphydryas aurinia* en los sotos del arroyo. Por lo que se solicita la revisión de las especies de invertebrados presentes en el ámbito.
 - Establecer un corredor ecológico atendiendo a la IBA (Área Importante para las Aves catalogada por la SEO) como criterio de delimitación.



2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

2.1 Contenido documental

El Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- Documento ambiental estratégico. Julio de 2017
- Plan Especial del “Parque Norte”. Sector “AR Nuevo Tres Cantos”.
 - o Volumen I. Memoria y anexos
 - o Volumen II. Planos

La documentación está debidamente diligenciada con la acreditación de la aprobación inicial.

2.2 Descripción del ámbito

El ámbito de actuación lo constituye la parcela denominada **RG.32-PARQUE NORTE GENERAL** que está considerada como *Red General* de titularidad municipal del Sector y área de reparto “AR Nuevo Tres Cantos”.

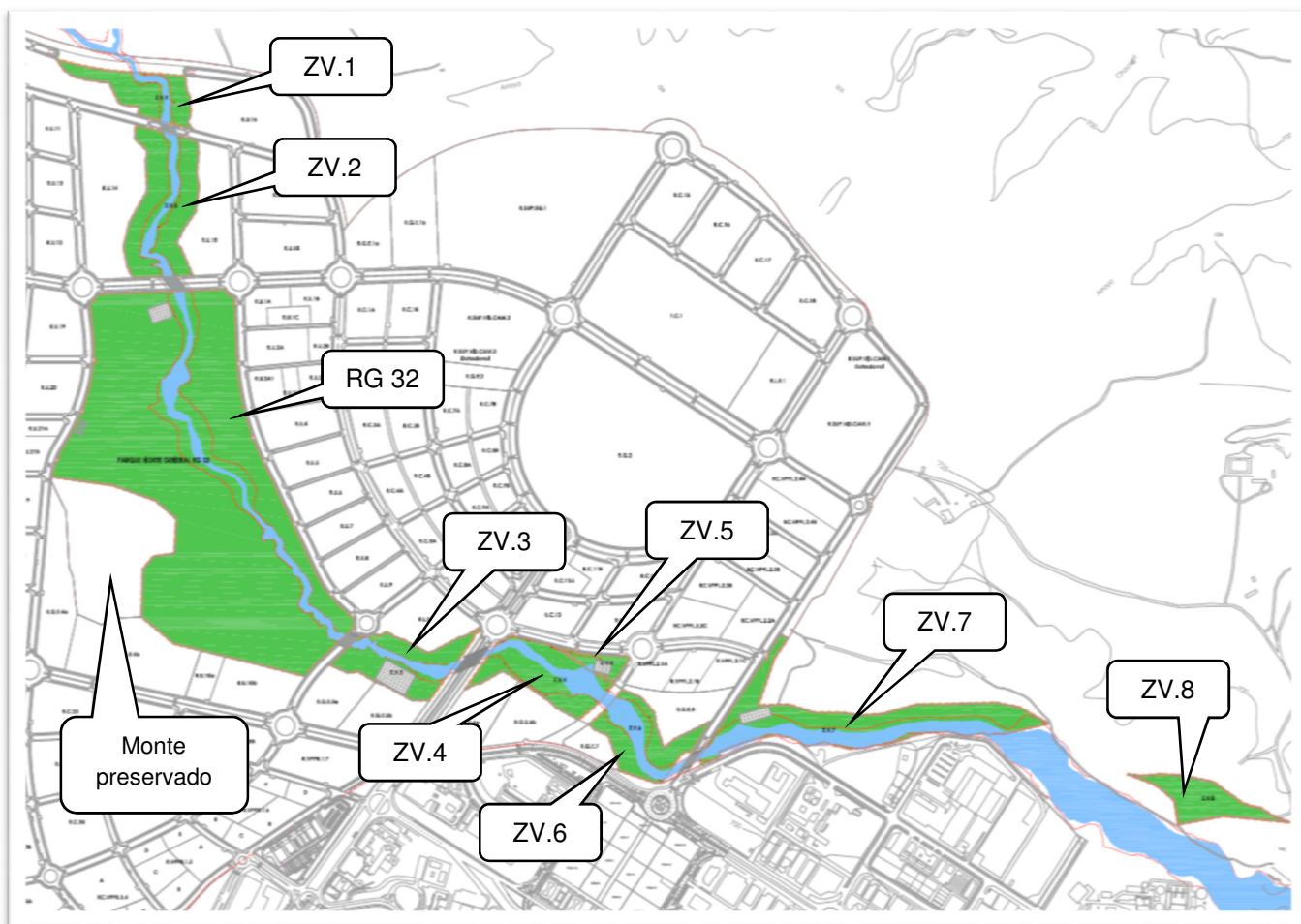
Se incluyen también en el ámbito del Plan Especial diversas parcelas pertenecientes a la *Red Local de zonas verdes* situadas al norte y sur del Parque Norte, que conforman las zonas de ribera y franjas de protección a lo largo del curso del arroyo. Dichas parcelas se denominan ZV.1, ZV.2, ZV.3, ZV.4, ZV.5, ZV.6, ZV.7 y ZV.8. Todas las parcelas son de titularidad municipal.

El ámbito delimitado por el Plan Especial se encuentra situado al noroeste del núcleo urbanos de Tres Cantos, limita al oeste y sur con parcelas de uso residencial, dotacional deportivo (RGE 4A, ya ejecutada y RGE 4B, recientemente recalificada de uso educativo a deportivo) y monte preservado. Al norte limita con viario y zonas verdes locales. Al este y sur con parcelas residenciales, dotacionales y viario.

Las zonas verdes locales al norte de la parcela RG32 limitan con parcelas residenciales, dotacionales y una de terciario. Las situadas al sur, con dotacional, residencial y el polígono industrial.

Se contabilizan un total de cuatro estanques de tormentas dentro del ámbito, el mayor de unos 3.000 m² de superficie.





Ámbito del Plan Especial y situación de las parcelas (Fuente: Plan Especial)

Cuadro resumen de las superficies y usos actuales de las parcelas que conforman el ámbito:

Parcela	Superficie (m ²)	Uso
RG 32	250.026,07	RED GENERAL DE ZONAS VERDES
Z.V.1	16.243,85	RED LOCAL DE ZONAS VERDES (RLZV)
Z.V.2	33.971,55	RLZV
Z.V.3	22.504,32	RLZV
Z.V.4	23.818,79	RLZV
Z.V.5	4.393,10	RLZV
Z.V.6	21.048,72	RLZV
Z.V.7	47.929,79	RLZV
Z.V.8	13.683,47	RLZV
TOTAL ZV LOCAL	183.593,6	



2.3 Planeamiento vigente

El planeamiento urbanístico de aplicación está constituido por el Plan General de Tres Cantos, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 7 de mayo de 2003 (BOCM de 3 de julio de 2003) y el Plan Parcial del sector y área de reparto de suelo urbanizable sectorizado denominado "AR NUEVO TRES CANTOS" ("TRES CANTOS NORTE" ÁREA DE REPARTO Nº 1 DEL SUELO URBANIZABLE), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos celebrado, en sesión extraordinaria, el día 16 de febrero de 2006 (BOCM de 29 de marzo de 2006).

Según el convenio urbanístico de 2005 firmado entre el Ayuntamiento de Tres Cantos y FCC CONSTRUCCIÓN S.A., por el que se formaliza la concesión administrativa para la gestión y ejecución urbanística del Sector y Área de Reparto de suelo urbanizable sectorizado "AR Nuevo Tres Cantos", conforme a la cláusula 2ª.1 del Convenio sobre el contenido de la gestión urbanística atribuida por la concesión, se hace constar que: *"El Concesionario asume la obligación de redactar el Plan Especial del Parque Norte para su posterior licitación en concurso público."*

El sector y Área de Reparto "AR Nuevo Tres Cantos" tiene aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación y el de urbanización.

Según la Memoria del Plan Especial, es de aplicación el Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el municipio de Tres Cantos, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos con fecha 25 de noviembre de 2010.

Hay que señalar que en la documentación presentada se hace referencia a que resulta de aplicación el *Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos en su versión dada por el Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística*, de lo que se deduce que el Plan General ha sido "versionado" por el citado Plan Especial.

A este respecto, se ha solicitado informe a la Dirección General de Urbanismo en el ámbito de sus competencias cuya valoración urbanística queda recogida en el epígrafe 1.2.

Sobre el planeamiento anteriormente mencionado y relacionados con el ámbito del Plan Especial se han emitido los siguientes informes ambientales:

- Documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tres Cantos:
 - Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de 30 de agosto de 2002 (nº de registro 10/128573.5/02 y fecha de salida 05/09/2002)
 - Informe la Dirección General de 11 de diciembre de 2002 (nº de registro 10/182872.1/02 y fecha de salida 12/12/2002)
 - Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 28 de enero de 2003 (nº de registro 10/009126.8/03 y fecha de salida 30/01/2003)
- Plan Parcial "AR Nuevo Tres Cantos":
 - Informe del Decreto 170/1988 de 14/11/05 (referencia de salida 10/402535.9/05 de 18/11/05.
 - Informe acústico de 11/01/06 (referencia de salida 10/026036.9/06 de 13/01/06.
- El 17 de mayo de 2007 se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector y Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado "AR Nuevo Tres Cantos",



proyecto que ha sido informado por parte de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental con fecha 25/01/2007, con referencia de salida 10/047959.9/07 de 26/01/2007.

- Informe de 13/07/10 con referencia de salida 10/097714.1/10, en relación con el Plan Especial de iniciativa municipal para la actualización y mejora de la ordenación urbanística del Sector AR Nuevo Tres Cantos. (expediente SIA 10/117)
- Informe de 5/09/11 con referencia de salida 10/102620.7/11, en relación a la exención de la condición nº 12 del informe del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos. (Expediente SIA 11/067)
- Modificación Puntual del Plan Especial para “Actualización y mejora de la ordenación urbanística”. (Expediente SIA 13/001). La antigua Dirección General de Evaluación Ambiental resolvió el expediente por caducidad con fecha 30 de diciembre de 2014 (referencia de salida nº 10/068297.4/14), al no aportar el Ayuntamiento de Tres Cantos la documentación necesaria para la emisión de informe. Esta Modificación Puntual fue aprobada por el Ayuntamiento el 31/1/2013 (BOCM de 28/2/2013) por lo que carece del informe preceptivo de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en virtud del artículo 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Informe exigido en cumplimiento de los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid del Plan Especial para la adaptación del programa municipal de dotaciones y equipamientos en el Sector AR Nuevo Tres Cantos, emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 17 de octubre de 2012 (referencia de salida nº 10/123049.5/12 y 19/10/2012. Expediente SIA 12/076). Parcela R.G.E.4B colindante al ámbito del Plan Especial del Parque Norte, que se califica de dotacional deportivo a educativo.
- Informe ambiental estratégico Plan Especial en al ámbito de la parcela R.G.E.4B del Plan Parcial del Sector AR Nuevo Tres Cantos (referencia de salida nº 10/261282.9/18 y 28/08/2018. Expediente SIA 18/038). La parcela RGE 4B se califica nuevamente como deportivo.

2.4 Caracterización ambiental

El ámbito se encuentra atravesado por el arroyo del Bodonal-Valdecarrizo al que se encuentran asociadas todas las parcelas de zonas verdes locales que se incluyen en el Plan Especial.

El arroyo del Bodonal tiene un cauce, variable a lo largo de los periodos estacionales, que se alimenta principalmente de la depuradora de Colmenar. El sistema hidrológico del área lo compone sin embargo toda la cuenca que conforman el propio arroyo y escorrentías. Esta escorrentía se ve incrementada con las aguas pluviales procedentes de la red separativa y de los estanques de tormenta, que vierten también a los cauces naturales.





*Estanque de tormenta al norte del parque y zonas encharcadas en las inmediaciones
(Fuente: elaboración propia)*

La vegetación que podemos encontrar es variada, siendo lo más destacable las agrupaciones de encinas con pastos mezclados con retamas y vegetación asociada a cursos de agua, como sauces, chopos, fresnos y diversos matorrales higrófilos.



Vista del ámbito: pastizal con encinas

También se detectan zonas de rellenos sin arbolado, con taludes irregulares, que están siendo colonizadas por vegetación herbácea y pequeños matorrales.





*Zonas de cárcavas con erosión y
arrastre de suelo*



Zona estancial



Entorno del arroyo



Arrastre de tierra en el arroyo



Vista del monte preservado (vallado)



2.5 Condiciones derivadas de la legislación sectorial

Los terrenos del Plan Especial se encuentran afectados:

- En parte, por la Zona Especial de Conservación nº ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, según el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río



Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Monte de El Pardo” y “Soto de Viñuelas”.

- Limitando al oeste con el ámbito del Plan Especial se encuentra un monte preservado, totalmente vallado en su perímetro, que se encuentra incluido en el Anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Parcialmente, dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), concretamente en la Zona a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Zona P), según la Ley 1/85 de 23 de enero, de creación del Parque.
- Albergan hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y la fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre. Éstos son:
 - o nº 5330: Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.
 - o nº 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (este hábitat está considerado como prioritario).
 - o nº 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion.
 - o nº 91B0: Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia.
 - o nº 92A0: Bosques galería de Salix alba y Populus alba.
 - o nº 9340: Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
- Presencia de cauces, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en el R.D. 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado el Plan Especial se encuentra incluido en el área de importancia para las aves (IBA) nº ES071 El Pardo-Viñuelas catalogado por SEO/Birdlife.

2.6 Objetivos y características del área ordenada por el Plan Especial

Según la documentación, el Plan Especial del Parque Norte tiene por objeto la definición y complementación de las condiciones de ordenación de la parcela RG.32-PARQUE NORTE GENERAL, red general de titularidad municipal.

Los objetivos de la propuesta de ordenación son los siguientes:

- Recuperar los cauces.
- Introducir usos lúdico-sociales con carácter puntual (quiosco, pistas deportivas al aire libre, tirolinas, áreas de juegos con agua, mesas de picnic, etc.)
- Implantación de edificaciones de uso Dotacional Recreativo, Sociocultural, Deportivo informal Educativo y Terciario de Restauración.
- Incentivar la presencia de usos productivos: viveros, eco escuela, etc.
- Desarrollar la conectividad de la totalidad del espacio.
- Respetar, consolidar y reforzar la existencia de vegetación existente.
- Tratamiento de márgenes del arroyo con intervención puntual.



2.7 Alternativas de planeamiento

Si bien en el Documento Ambiental Estratégico hay un epígrafe al respecto, revisada la documentación no se encuentra una descripción de las alternativas consideradas, ni su análisis ambiental ni la motivación de la alternativa seleccionada.

Por tanto, la alternativa que se describe en el apartado siguiente es la única contemplada.

2.8 Alcance del Plan Especial

El Plan Especial del Parque Norte propone una zonificación con distintos usos para la Red General del Parque Norte y Red Local de Zonas Verdes. (Ver plano P.E 14.2.-Zonificación. Usos):

- ZONA DOTACIONAL 1 (AD1): 10.102 m²
- ZONA DOTACIONAL 2 (AD2): 35.712 m²
- ÁREAS ESTANCIALES Y RECREATIVAS (AD3)
- PARQUE (AD4)
- CAUCES NATURALES DE ARROYOS (AD5): 32.295 m²
- ZONAS EXTERNAS-RED LOCAL DE ZONAS VERDES (AD6): 183.593,59 m²
- MONTE PRESERVADO (AD7): 5 ha

Según la Memoria del Plan Especial, se mantiene el uso global de Espacio Libre y para el ámbito concreto del Plan Especial del Parque Norte, según establece el Plan Parcial (ORDENANZA 7. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO). Se definen dos grandes áreas de zonas verdes:

- **Parque Norte (LUP.PU1)**, calificado como Red General de espacios libres. Las determinaciones que le afectan corresponden a la ordenanza **LUP. Grado PU1**.
- **Red Local de Zonas Verdes (LUP2)**. En este caso estarán reguladas por las determinaciones establecidas para el Parque Público, ordenanza **LUP. Grado 2**

En ambos casos, en las zonas de contacto con el cauce fluvial las determinaciones que le afectan corresponden a la ordenanza **LUP Grado PR (LUP.PR)**

Edificabilidad

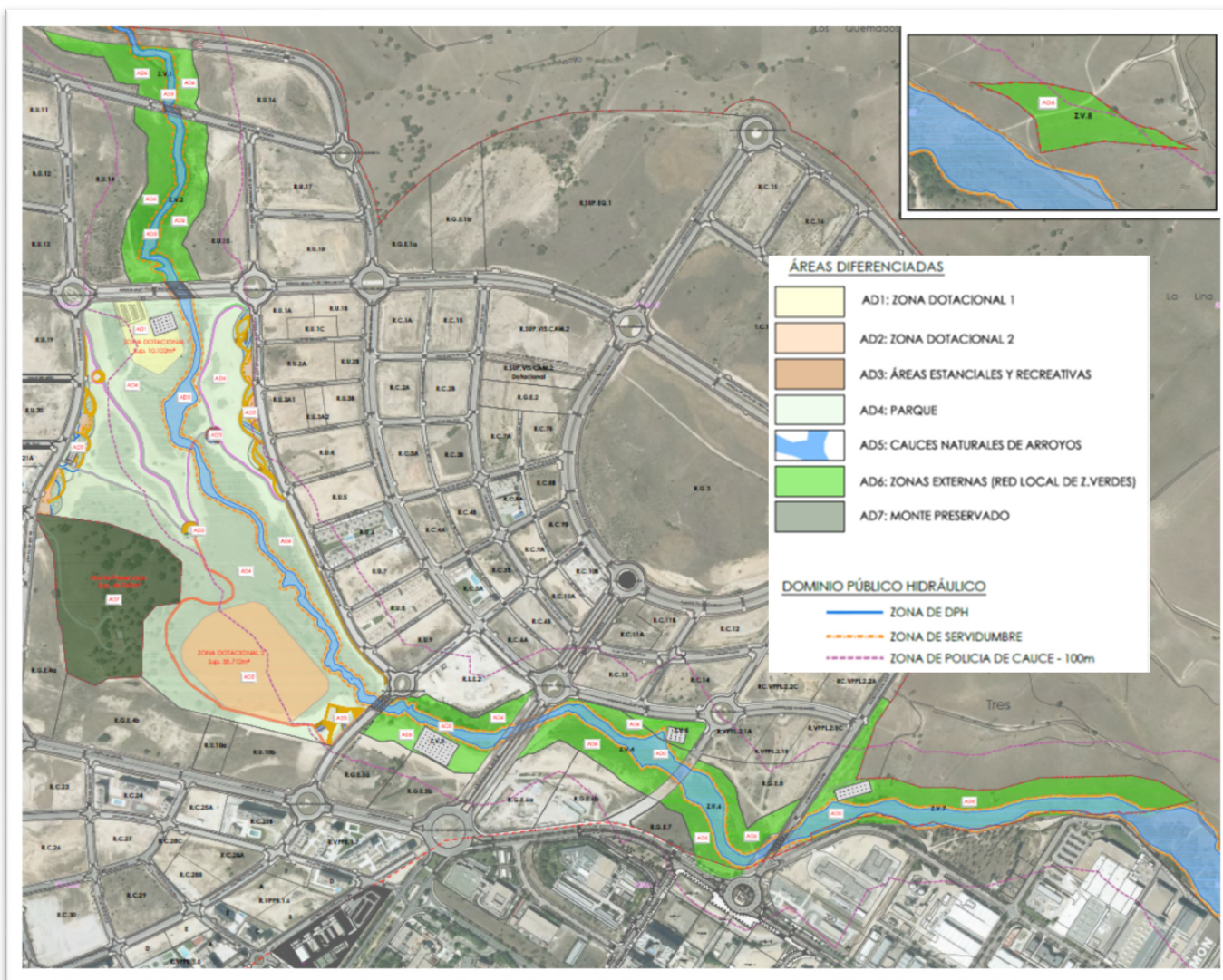
Las condiciones de edificabilidad aplicadas para las citadas ordenanzas son las que vienen recogidas en el Plan Parcial:

Grado 2º (LUP.2): 0,015 m²c/m²s.

Grado PU1 (LUP.PU1): 0,025 m²c/m²s.

Grado PR (LUP.PR) 0,000 m²c/m²s. (Parque de Ribera – grado PR, que comprende las zonas de ribera y los cauces de los tramos de arroyo, según la definición en la normativa del Plan Parcial)





Fuente: plano 14.2 del Plan Especial: Ordenación propuesta-zonificación

Cuadro resumen de la edificabilidad resultante:

		SUP. SUELO	TOTAL SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD
Z. VERDE GENERAL	Z.V. 1 PARQUE NORTE (RG.32)	250.026,07	250.026 m ² s	6.250,65 m ² e
Z. VERDE LOCAL	Z.V. 1 RED VERDE LOCAL (R.35)	16.243,85	183.593,59 m ² s	2.753,90 m ² e
	Z.V. 2 RED VERDE LOCAL (R.35)	33.971,55		
	Z.V. 3 RED VERDE LOCAL (R.35)	22.504,32		
	Z.V. 4 RED VERDE LOCAL (R.35)	23.818,79		
	Z.V. 5 RED VERDE LOCAL (R.35)	4.393,10		
	Z.V. 6 RED VERDE LOCAL (R.35)	21.048,72		
	Z.V. 7 RED VERDE LOCAL (R.35)	47.929,79		
	Z.V. 8 RED VERDE LOCAL (R.35)	13.683,47		

A la vista del cuadro anterior, la edificabilidad total es de **9.004,5 m²e**. Se han aplicado los coeficientes de edificabilidad íntegramente a las superficies de las zonas verdes. La documentación no recoge la superficie de zona verde general y local asociada a la ordenanza PR (Parque de Ribera), cuya

edificabilidad es cero. En este sentido, cabe señalar que la superficie asociada a la ordenanza PR debe ser como mínimo la correspondiente al dominio público hidráulico incluido en zona verde.

Según la memoria del Plan Especial Parque Norte, esta edificabilidad se materializará:

Para el LUP PU1 la edificabilidad podrá ser distribuida de cualquier manera en las diferentes edificaciones que se propongan dentro del ámbito del Parque Norte R.G 32 sin mayor limitación que la establecida en la Ley de Aguas correspondiente y Reglamento de Dominio Público Hidráulico en cuanto a las zonas de posible edificación.

Para el LUP 2 la edificabilidad total generada por las redes locales de zonas verdes se podrá materializar en cualquiera de ellas con el fin de facilitar el uso de las mismas y su mejor aprovechamiento.

A efectos del cómputo de edificabilidad se mantendrá el criterio impuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos en su versión dada por el Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística.

Por otro lado, en la memoria del Plan Especial Parque Norte se recoge que:

El presente documento de Plan Especial ha previsto la implantación de una serie de edificaciones de carácter permanente en áreas específicas en donde se pueda materializar la edificabilidad permitida por el planeamiento.

Según el apartado 11.1.3.1 de la memoria del Plan Especial Parque Norte, *la edificación se situará en las áreas de movimiento Área Diferenciada Zona Dotacional 1 (AD 1) y Área Diferenciada Zona Dotacional 2 (AD 2) aunque queda abierta la posibilidad de materializar parte de la edificabilidad fuera de estas zonas:*

No obstante parte de la edificabilidad podrá materializarse fuera de las áreas de movimiento siempre que se trate de pequeñas construcciones tales como quioscos, construcciones de apoyo para jardines, etc.

Condiciones de uso

Tanto para el Parque Norte (LUP PU1) como para la Red de Zonas Verdes Locales (LUP 2) el uso característico es de espacios libres añadiendo los siguientes usos:

USOS COMPATIBLES

1. USOS ASOCIADOS

- **Aparcamiento**

Aparcamiento en superficie:

Con carácter general, el aparcamiento en superficie dentro de ámbitos calificados de Espacios Libres se encuentra limitado a un máximo del 10 % de la superficie del Uso Global.

Las áreas de aparcamiento en superficie deberán diseñarse con movimientos de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo un área total equivalente al 5 % de la superficie destinada a aparcamiento. El Proyecto de Urbanización del aparcamiento deberá incluir un Estudio de Jardinería donde se justifique la plantación.



Aparcamiento subterráneo.

En el caso de que la ocupación bajo rasante del aparcamiento subterráneo supere el 50 % de la superficie del Espacio Libre, se deberá garantizar la plantación de arbolado en superficie, con un espesor mínimo de tierra vegetal de 80 cm de profundidad en la superficie necesaria hasta completar dicho 50 % de la superficie del Espacio Libre.

En este caso no será de aplicación la limitación del 25 % a la que se hace mención en el apartado 3.3.6 del volumen II del Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbana.

2. USOS ALTERNATIVOS

- **Dotacional recreativo, social, cultural, deportivo y educativo** incluso en instalaciones cubiertas y permanentes a implantar en las áreas que este Plan Especial define al efecto.

Con ocupación máxima para instalaciones descubiertas del 50 % del Espacio Libre y con ocupación máxima para instalaciones cubiertas, del 10 % del Espacio Libre, a deducir del máximo de instalaciones descubiertas.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

- **Infraestructuras y Servicios Públicos**, en un máximo del 20 % de la superficie del uso global.
- **Terciario** en la categoría de **Restauración** (quioscos, cafeterías con terrazas al aire libre, restaurantes, etc.) con una ocupación máxima del 1 % del espacio libre y altura máxima 4,5 metros.
- **Productivo** en la categoría de **Producción o Transformación de energía**.
- **Residencial**, restringido a la vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento (guardería).

Otros parámetros urbanísticos recogidos en la normativa del Plan Especial son:

11.1.3.2.- Ocupación (varía respecto de la normativa del Plan Parcial)

Ocupación máxima para instalaciones descubiertas del 50 % del espacio libre y con ocupación máxima del 10 % del Espacio Libre a deducir del máximo de ocupación de instalaciones descubiertas.

11.1.3.3.- Retranqueos (varía respecto de la normativa del Plan Parcial)

Se establecerá un retranqueo obligatorio a todos los linderos, no inferior a 6 m.

Sólo se aplicarán a los linderos del parque, pudiendo llevarse al límite dentro de las áreas de movimiento establecidas salvo que este límite coincida con un lindero del parque.

11.1.3.4.- Altura de la edificación (no varía respecto de la normativa del Plan Parcial)

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones quedara establecida por el cumplimiento simultáneo de las condiciones relativas al número de plantas y a la distancia, medida en metros, computada desde la rasante del terreno natural en contacto con la edificación hasta el alero de la misma.

LUP 2: Número máximo de plantas sobre rasante: 1 (Baja). Altura máxima 7,50 metros

LUP PU1: Número máximo de plantas sobre rasante: 2 (Baja +1). Altura máxima 7,50 metros

LUP PR: Según la legislación en la materia de aguas del Estado. La altura máxima de cumbrera será el resultado de sumar 3,00 metros a la altura máxima establecida.



Hay que señalar que en la normativa del Plan Parcial “AR NUEVO TRES CANTOS”, para la *Ordenanza 7. Espacios libres de uso público*, se recoge lo siguiente:

2.2 Uso global

El uso global es el de **Espacios Libres**

2.3 Condiciones específicas de uso

En aquella manzana a la que el Plan ha asignado la ordenanza LUP.PU1 se admitirán los siguientes usos, además de los especificados en el epígrafe que regula el uso de Espacios Libres:

- Residencial, restringido a la vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento (guardería)
- Dotacional recreativo, sociocultural, deportivo y educativo incluso en Instalaciones cubiertas y permanentes

En aquellos ámbitos en los que el Plan asigne esta ordenanza en su Grado LUP.PU1, la localización de edificios o construcciones de uso dotacional de carácter permanente que exija la eliminación de la capa vegetal en más de diez hectáreas, requerirá la previa ordenación paisajística del área en que se encuadren, mediante la figura de un Estudio de Detalle, así como la redacción de un proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental y Declaración de Impacto Ambiental por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

El Plan general determina la redacción de un Plan Especial para el desarrollo del Parque Norte, tal y como se ha explicado anteriormente, en el que se especificarán de forma pormenorizada todas las determinaciones referentes a los usos, condiciones de las edificaciones y los espacios libres, ajardinamiento e instalaciones varias que tengan lugar en su desarrollo.

Actuaciones propuestas

La propuesta del Plan Especial del Parque Norte se traduce a grandes rasgos en las siguientes actuaciones:

- **Accesos al parque:** se contemplan 5 accesos, según lo señalado en la fotografía



Accesos (Fuente: documento ambiental estratégico)



➤ Aparcamientos

Se crean dos zonas de aparcamiento para estacionar los vehículos:

1. Zona central, en el norte, con vinculación directa a la zona para uso recreativo y/o de restauración: 200 plazas aproximadamente.
2. Zona central, en el sur, con vinculación directa a la zona para uso recreativo y/o dotacional y/o de restauración: 300 plazas aproximadamente.

La dotación de 500 plazas de aparcamiento se considera un mínimo a cumplir. Se contempla la posibilidad de permitir la ampliación de aparcamiento bajo rasante. Según la memoria del Plan Especial se incluyen unos criterios de diseño con paneles solares y criterios de eficiencia energética.

➤ Itinerarios del parque

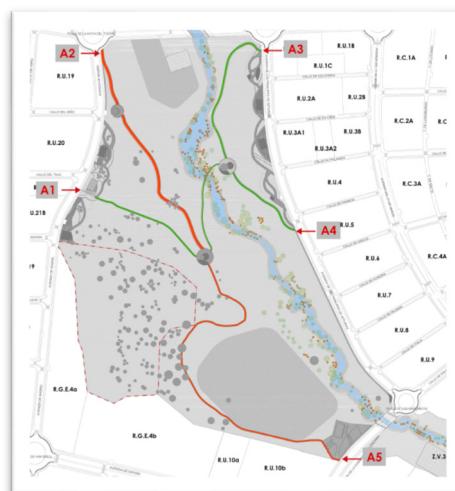
En el interior del parque se proponen varios itinerarios, que se estructuran según dos líneas principales longitudinales en las márgenes este y oeste. Ambos recorridos longitudinales quedan conectados entre sí a través de una senda transversal que cruza puntualmente el arroyo Bodonal Valdecarrizo en el tramo central buscando el punto en donde el cauce se estrecha. Los accesos a los recorridos interiores son directos desde las calles periféricas.

La red de caminos diseñada conecta entre sí los cinco accesos al parque, permitiendo acceder a las zonas de nueva creación en su interior, así como a las áreas estanciales, recreativas y parques infantiles previstas en el mismo.

En el margen oeste del cauce, se ha previsto un camino principal que podrá ser utilizado por tráfico rodado con acceso directo desde los viales de la urbanización.

En el caso del **margen este** del cauce, se ha previsto igualmente un camino principal, con trazado en forma de media luna, que se conecta con la Avenida de los Príncipes de Asturias en dos puntos.

Los caminos tendrán secciones de tres y cinco metros de ancho. Inicialmente se prevé la ejecución en dos fases: en una primera actuación se realizará el movimiento de tierras y su acabado mediante zahorras compactas y en fases posteriores, siempre que se estime oportuno, mediante hormigón o acabado asfáltico.



Itinerarios



➤ **ÁREA DIFERENCIADA ZONA DOTACIONAL 1 (AD 1)**

Se propone la creación de una nueva zona dotacional interior de 10.102 m² situada al norte del Parque, junto al estanque de tormentas, con acceso directo desde la Avenida Gran Vía de Tres Cantos.

En esta área se contempla la implantación de usos dotacionales con posibilidad de uso complementario de restauración.

En el interior de esta plataforma como complemento a los accesos al Parque por la zona norte, se propone realizar la dotación correspondiente de aparcamiento de uso público.

Se propone la creación de un Centro Sociocultural vinculado a las actividades y exposiciones del Medioambiente, así como al fomento de actividades docentes y de Investigación relacionada con el medio natural. Este conjunto podría estar vinculado a actividades recreativas y de ocio, así como a usos terciarios y de restauración, que permitieran que la gestión del conjunto resultara económicamente viable.

➤ **ÁREA DIFERENCIADA ZONA DOTACIONAL 2 (AD 2)**

Próximo al borde este del área del Monte preservado, en el sur del Parque, se encuentra actualmente una gran explanada o plataforma de terreno natural sensiblemente horizontal donde se propone la creación de un área dotacional interior de 35.712 metros cuadrados.

Dicha zona aprovecharía la topografía original del terreno para acondicionar una amplia superficie para usos y actividades lúdico-deportivas, dotacionales y/o de restauración.

A lo largo del borde de la plataforma podrían introducirse, aprovechando su cercanía al cauce del arroyo del Bodonal, una serie de edificaciones semienterradas, con programas vinculados a actividades que tienen que ver con el agua, como piscina cubierta, SPA, centro de Talasoterapia, gimnasio, etc.

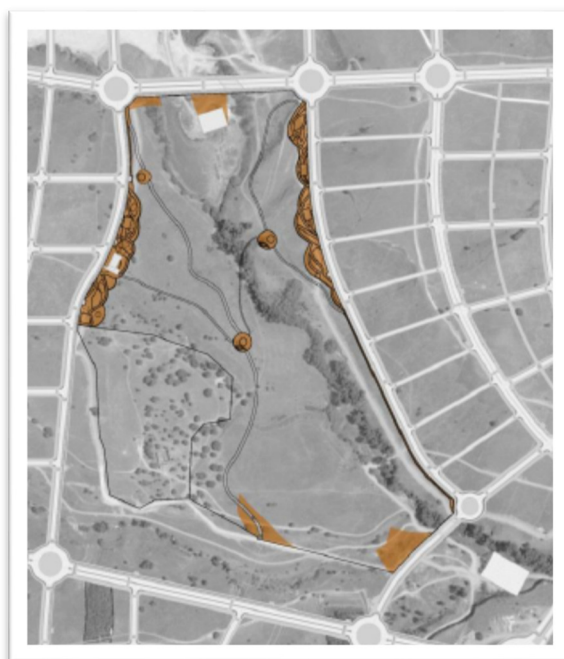
Además en la zona sureste y aprovechando la topografía del terreno también podría realizarse un auditorio, parecido a los conocidos teatros griegos, que se apoyaría sobre la ladera natural, y consistiría en una serie de bancadas hincadas en el terreno, y rodeadas de suelo natural.

Junto con el desarrollo de esta área y como complemento a los accesos al Parque por la zona sur, se propone realizar un aparcamiento, que sirva a los futuros equipamientos y zonas verdes de uso público, con la previsión de necesidades en los momentos de máxima afluencia de público al Parque (conciertos, actuaciones, competiciones deportivas, etc.).

➤ **ÁREA DIFERENCIADA ZONAS ESTANCIALES Y RECREATIVAS (AD 3)**

Se propone la realización de distintas áreas estanciales a modo orientativo y no limitativo pudiéndose ampliar estas zonas de acuerdo a los criterios del Ayuntamiento de Tres Cantos.





Zonas estanciales-recreativas

➤ **ÁREA DIFERENCIADA PARQUE (AD 4)**

Se corresponde con una superficie de 160.760 m² existente entre las áreas recreativas y estanciales previstas en los márgenes este y oeste del parque, más vinculadas a la ciudad, y el cauce natural de los arroyos.

Como sugerencia para esta amplia área y dado su carácter y la posibilidad de recorrerlo a pie o en bicicleta podrían introducirse circuitos deportivos para personas que quieran ejercitarse con tablas de ejercicios, circuitos para bicicletas, mesas de ping-pong, la incorporación de una pasarela en el cruce del arroyo y en conexión con alguno de los caminos o sendas descritos anteriormente e incluso algún área específica para mascotas con pistas de entrenamiento canino.

➤ **ÁREA DIFERENCIADA CAUCES NATURALES DE ARROYOS (AD 5)**

Se propone realizar en las zonas con más desnivel, un tratamiento de restauración mediante una capa vegetal que ayude a evitar la fácil erosión de la tierra que conforma el talud.

➤ **ÁREA DIFERENCIADA ZONAS EXTERNAS. RED LOCAL DE ZONAS VERDES (AD 6)**

Estas franjas están conformadas por el cauce del arroyo Bodonal-Valdecarrizo y los sotos de ribera formados principalmente por chopos y fresnos.

Se propone en estas franjas mantener el suelo de las áreas de ribera en su estado natural, sólo complementado mediante plantación de herbáceas tipo grama, especie tapizante parecida al césped, que demanda menos agua y menos mantenimiento.

Además sería conveniente realizar una importante tarea de restauración del cauce del arroyo, que implicaría tareas de dragado y eliminación de lodos, así como la restauración y reforestación de los sotos, que actualmente presentan un alto estado de degradación.



Así mismo se propone ampliar la zona estancial en alguna de estas áreas, como la ZV 3, donde por su morfología y horizontalidad podría habilitarse alguna zona de aparcamiento y de uso recreativo, permitiendo actividades deportivas de uso informal.

Si bien la conexión longitudinal del Parque Norte con el resto de las zonas verdes encuentra la dificultad del paso bajo los puentes que cruzan el arroyo por la limitación de su altura, lo que obliga a que la penetración en las mismas sea de tipo transversal, el Proyecto de Urbanización establecerá dentro de cada zona circulaciones longitudinales que permitan su recorrido y la conexión con el resto de la red de zonas verdes a través de las penetraciones transversales

➤ **ÁREA DIFERENCIADA MONTE PRESERVADO (AD 7)**

El área del Monte preservado, con casi cinco hectáreas de extensión de titularidad privada, colindante con el Parque está clasificado como no urbanizable. Si bien no se considera objeto del Plan Especial, se debería considerar como recomendación mantener la presencia de ganado equino o acondicionado de las instalaciones ganaderas existentes en el área, actividades actuales del Monte Preservado.

2.9 Respeto de los usos previstos en el Plan Especial

A la vista de los epígrafes anteriores, existe una discrepancia entre los usos contemplados por la normativa del Plan Parcial “AR NUEVO TRES CANTOS” para los espacios libres (Ordenanza 7) y los reflejados en el presente Plan Especial (que vienen derivados de la aplicación para este ámbito del Plan Especial de Actualización de Actualización y Mejora de la ordenación urbanística de 2010 que versiona el Plan General).

Así mismo, la normativa urbanística del Plan Parcial “AR NUEVO TRES CANTOS” hace las siguientes consideraciones respecto al Parque Norte (art. 5.32) cuyo espíritu se aleja notoriamente de lo contemplado para estos espacios en la propuesta del Plan Especial objeto de este informe:

*El Plan Parcial que desarrolla el Plan General de Tres cantos, ha previsto como importante medida de desarrollo medioambiental la protección del terreno del gran **Parque Norte**, que recorre de este a oeste el eje central del sector que nos ocupa, y que ligado a las zonas calificadas como zona verde Local, consolidan un eje vertebrador de toda la ordenación de escala sin igual.*

El Parque Norte, con una extensión total cercana a las 25 Has, y un desarrollo extensivo lineal, recorre el sector y actúa como gran dotación urbana que protagoniza el desarrollo urbano de calidad ambiental y un modelo territorial extensivo y de grandes zonas libres y dotaciones a las que se asoma y aprovecha el conjunto de la ordenación.

Es por ello que se adjunta al presente documento un Avance del Plan Especial del Parque Norte, Volumen D, en el que se desarrollan de forma específica los condicionantes medioambientales que podrían definir la estrategia urbanística.

El argumento principal que estructura la propuesta del Parque viene dado por el agua, elemento esencial en la constitución de un paisaje, su vegetación, sus hábitats, la vida y uso que en él se producen. Todos niveles que intervienen, la vegetación, recorridos y áreas de estancia, los usos lúdicos y deportivos, etc., vienen determinados por la estructura ramificada de la cuenca de pequeños cauces de escorrentías y arroyo principal existentes.

Por otro lado, en la documentación obrante en el Plan General se hace mención expresa al desarrollo del Parque Norte, para el que se precisa la elaboración del pertinente Plan Especial con un cuidadoso proyecto de reforestación y ajardinamiento que recogerá los siguientes aspectos:



- *Con el fin de disminuir la escorrentía superficial en las zonas verdes, en las zonas de mayor pendiente, y siempre que se considere oportuno, se considerará la disposición de elementos que favorezcan la infiltración del agua superficial y la laminación de los caudales de escorrentía.*
- *Con el fin de aumentar la diversidad de fauna, se emplearán, entre otras, especies vegetales autóctonas que ofrezcan recursos tróficos y refugio a la fauna autóctona.*
- *El proyecto de ajardinamiento deberá contemplar el emplazamiento preferente de los pies afectados por las obras y que se consideren objeto de trasplante.*
- *El tratamiento y adecuación al trazado del mismo de las vías pecuarias, cuya inclusión garantizará el correcto funcionamiento de la misma, así como la adopción de los usos compatibles previstos en las leyes sectoriales correspondientes, la Ley 8/98.*
- *Todas aquellas medidas adoptadas con carácter genérico por la normativa del Plan Parcial.*

Todos estos aspectos vendrán regulados de forma específica en dicho Plan Especial, del que se presentan los estudios previos a su redacción como base de trabajo. Con respecto a la Normativa que deben cumplir estos espacios libres, el propio Plan General establece las siguientes pautas de desarrollo:

-Normativa.

En el desarrollo de las zonas verdes de red general, así como las de red local vinculada, y dado que constituyen unitariamente un corredor verde, se han de considerar las determinaciones recogidas en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres de la Comunidad de Madrid.

Se preservarán de la urbanización aquellos elementos vegetales que hallándose dentro de los límites de las actuaciones propuestas se encuentran protegidas, ajustando el diseño a estos condicionantes, o si el número de elementos es pequeño, relocalizándolos en ubicaciones que reúnan características similares a las de partida.

Para la sustitución del arbolado de especies no protegidas, en caso de necesidades constructivas o de urbanización, se aplicará la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/01), como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

El desarrollo de las zonas verdes y espacios libres ha de ejecutarse conjuntamente con la urbanización. Estos espacios ya sean pertenecientes a las redes locales o las generales deberán ser diseñados por el planeamiento de desarrollo, con definición pormenorizada en un proyecto de obra.

Los proyectos de actuación en las riberas de los arroyos, y en especial las riberas del arroyo Bodonal colindantes con el casco urbano actual de Tres Cantos, deberán tener en cuenta la limpieza y adecuación de sus márgenes.

En la configuración de los espacios libres, la vegetación arbórea y arbustiva con especies autóctonas correspondientes a la serie climática del municipio o con especies rústicas de bajo mantenimiento capaces de soportar condiciones temporales de sequía, ocupará la mayor parte de la superficie, constituyendo un elemento básico de ordenación. Se mantendrá la vegetación existente dentro de las áreas ajardinadas y espacios libres de los ámbitos y parcelas, especificando la aplicación de la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/01), como criterio de



valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.

El ajardinamiento incluirá árboles, arbustos, subarbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped.

Las cubiertas vegetales de plantas subarbusivas y tapizantes se pueden utilizar para acentuar la separación entre calzadas o bandas de circulación sobre medianas o en los bordes de las aceras. Utilizando especies vegetales distintas pueden diferenciarse unas plazas de otras y distinguirse áreas estanciales.

Se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.

En todo proyecto de plantación de arbolado viario se debe prever espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, y debe comprobarse que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que condicionen su desarrollo.

En los proyectos de jardinería se deberá justificar el tratamiento con respecto a los siguientes criterios de selección del arbolado urbano que sean de aplicación:

- 1. Volumen aéreo disponible*
- 2. Calidad del suelo*
- 3. Interés paisajístico, histórico o cultural*
- 4. Valor ornamental de las especies elegidas*
- 5. Longevidad de la especie*
- 6. Criterios de mantenimiento*
- 7. Tamaño del alcorque*
- 8. Pluviometría y/o riego*
- 9. Susceptibilidad a los factores climáticos del área*
- 10. Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).*

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos, las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V, y en particular los siguientes:

- La falta de justificación y definición de las intervenciones y la restauración ambiental recogida en la propuesta.



- La pérdida de superficie de zona verde.
- Las posibles afecciones a fauna, flora y hábitats de interés comunitario (recogidos en la Directiva Hábitats)
- Las posibles afecciones a zona Red Natura 2000
- Las posibles afecciones al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (Reserva de la Biosfera)
- Las posibles afecciones a montes de régimen especial (preservados)
- Las posibles afecciones al dominio público hidráulico.
- Las posibles afecciones por contaminación atmosférica, ruidos y actividades al aire libre.

Procede a determinar la existencia de efectos significativos en el medio ambiente del Plan Especial y el alcance del estudio ambiental estratégico.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y con las cuestiones puestas de manifiesto anteriormente, esta Dirección General determina que el *Plan Especial del Parque Norte en el ámbito del Sector "AR Nuevo Tres Cantos"* puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y, por su extensión y características, los cambios propuestos no pueden considerarse "menores" ni la zona de "reducida extensión". Teniendo en cuenta todo lo anterior, se emite el presente Informe Ambiental Estratégico en el que se determina que el *Plan Especial del Parque Norte en el ámbito del Sector "AR Nuevo Tres Cantos"* puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y debe someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A tal efecto a continuación se incluye en este informe el documento de alcance previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y mediante el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico que forme parte del Plan.

5. DOCUMENTO DE ALCANCE 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 de la aplicación del Plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan 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 según se determina en dicho artículo.

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir los aspectos que a continuación se desarrollan, además de otros que el órgano promotor considere relevantes por las particularidades del ámbito geográfico en el que se aplicará el planeamiento, siguiendo las siguientes directrices.



5.1 Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

El estudio ambiental estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, aquellos reclamados en el presente documento de alcance. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá incluirse una propuesta de alternativas contempladas, teniendo en cuenta los objetivos recogidos para este ámbito en el Plan Parcial. Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las mismas, justificar la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluye el Plan Parcial del “AR Nuevo Tres Cantos”. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule y al documento urbanístico. En este sentido deberá darse especial relevancia a los condicionantes ambientales y estrategia urbanística recogidas para este ámbito por el Plan Parcial.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

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

Asimismo, deberá incluir información relativa a los siguientes aspectos:

- El estudio ambiental estratégico y el estudio de viabilidad del Plan Especial deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores indicados y fines de la ordenación urbanística recogidos en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

1. Son principios rectores de la ordenación urbanística:

a) *Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.*

b) *El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.*

c) *Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.*

d) *El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.*



A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.

2. Son fines de la ordenación urbanística:

a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.

b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.

e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.

f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.

g) Impedir la especulación con el suelo.

h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

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

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:



a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

- Deberá realizarse una justificación más detallada de la demanda que se pretende satisfacer con la propuesta. En especial, deberá valorarse de manera razonada y cuantificada, dentro del contexto territorial del Parque Norte en el municipio, el suelo actualmente disponible para los usos planteados (dotacionales) y las necesidades que motivan la propuesta urbanística concreta que se realiza.
- Deberá realizarse una justificación de la necesidad de las plazas de aparcamiento dentro del parque, ya sea sobre rasante como bajo rasante.
- Mapa de riesgos naturales del ámbito, en particular respecto al entorno del arroyo y al riesgo de incendios.
- Deberá realizarse un estudio global de movilidad y tráfico teniendo en cuenta los datos de IMD más actuales y las alternativas de planeamiento.
- Deberá realizarse un estudio de contaminación atmosférica en relación con el tráfico inducido y las plazas de aparcamiento previstas dentro del parque.
- Deberán detallarse y justificarse los cambios introducidos en la ordenación y en el resto de la documentación como consecuencia de los informes sectoriales (epígrafe 1.2)
- Deberá aportarse un estudio de paisaje con la identificación y caracterización de las unidades de paisaje y la valoración en función de su calidad y fragilidad. Se determinarán, asimismo, las cuencas visuales y los efectos que sobre las mismas tenga la propuesta urbanística.
- Deberá realizarse un estudio de fauna en profundidad, dando especial relevancia a los invertebrados, la avifauna y los anfibios ligados a las zonas encharcadas y al cauce del arroyo.
- Deberá recogerse entre las alternativas de planeamiento, la alternativa cero.
- Deberá realizarse un proyecto de reforestación y ajardinamiento con los requerimientos recogidos en la normativa del Plan Parcial.

Se indica, además, el contenido del Estudio Ambiental Estratégico necesario para proceder a informar sobre aspectos ambientales, en el procedimiento de aprobación del Plan Especial, por razón a su



afección. Concretamente, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales, a la calidad ambiental acústica y la contaminación del suelo. Aspectos de la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan Especial, considerados a los efectos del informe correspondiente 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, del informe de cumplimiento la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan y del informe sobre caracterización de la calidad del suelo del artículo 61 de la ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con las instrucciones del Área de Planificación y Gestión de Residuos:

- Protección frente a la contaminación acústica
 - La documentación deberá incluir un estudio acústico sobre el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan (Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla con respecto a la evaluación y gestión del ruido ambiental y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla con respecto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, modificado este último por el Real Decreto 1038/2012).
 - Los datos de IMD a utilizar serán los mismos que los del estudio global de movilidad y tráfico.
- Protección de los recursos hídricos

La documentación del Plan Especial incluirá un estudio hidrológico-hidráulico que analizará la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años. En aplicación del artículo 21 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, debe quedar en situación de suelo rural el delimitado por las líneas de máxima avenida correspondientes al periodo de retorno de quinientos años, así como el correspondiente a la zona de policía del DPH. El estudio hidrológico-hidráulico contendrá planos a escala adecuada donde se delimiten, junto con la ordenación propuesta, las citadas zonas asociadas al régimen hidrológico.

El estudio hidrológico-hidráulico contendrá:

- Tipología de la red de saneamiento, que deberá ser separativa, en cumplimiento del Plan Hidrológico. En caso de que se proponga una red unitaria, se deberá justificar su necesidad por razones técnicas.
- Cálculo de los caudales de saneamiento de aguas residuales y pluviales según las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.
- Destinos inicial y final de las aguas residuales y pluviales.
- Infraestructuras de saneamiento y depuración en servicio o en proyecto. Titularidad patrimonial de las mismas.
- Plano de infraestructuras de saneamiento previstas y puntos de vertido a cauce público.
- Estudio de las alteraciones del régimen hidrológico producidas por los vertidos de aguas pluviales y justificación de la capacidad de los cauces para desaguar los vertidos generados.

Se atenderá a todas las prescripciones para la protección del DPH, del sistema hidrológico e hidrogeológico contenidas en el escrito de la Confederación Hidrográfica del Tajo.



- Información relativa al cumplimiento del artículo 61 de la Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid

A la vista del informe remitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos con fecha de entrada en esta área de 5 de abril de 2018 se señala que:

La Ley 5/2003, de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 61 la obligación de incluir, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos. El objetivo de tal caracterización será, en primer lugar, determinar si los suelos presentan indicios de afección; en caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el “blanco ambiental” de la situación pre-operacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro. (Se adjunta documento de instrucciones relativo a los contenidos básicos que deben incluir los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico)

- Pautas sobre información a aportar en siguientes fases

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente respecto del contenido del Estudio Ambiental Estratégico, la documentación aportada del Plan Especial resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Deberán implementarse medidas preventivas de protección contra incendios en la fase de explotación.
- Deberá concretarse las actuaciones a realizar en las zonas dotacionales AD1, AD2 y en el entorno del arroyo.
- Teniendo en cuenta que la mayor parte de zonas estanciales y caminos ya están ejecutados, la documentación deberá incluir un inventario de las actuaciones ejecutadas y las que quedan por ejecutar.
- Deberá aportarse un estudio económico-financiero de las actuaciones incluidas en el Plan Especial. Todas las medidas preventivas, correctoras o compensatorias que supongan coste económico deberán reflejarse en dicho estudio.
- Deberá aportarse información sobre las extracciones de áridos en el entorno y las posibles afecciones al dominio público hidráulico.
- Deberá aportarse información relativa a las infraestructuras eléctricas que cruzan el ámbito.
- En relación con el informe evacuado por la Dirección General de Urbanismo, el Ayuntamiento deberá justificar la idoneidad de la propuesta desarrollada por el Plan Especial.
- Deberá justificarse la coherencia de la propuesta con la normativa y planos orientativos del Parque Norte recogidos en el Plan Parcial “AR NUEVO TRES CANTOS”.
- Deberá incluirse un plan de alarma/evacuación teniendo en cuenta los riesgos detectados.
- Deberá aportarse información en relación con la superficie del dominio público hidráulico incluido en zonas verdes, ya que éste no genera aprovechamiento urbanístico (ver epígrafe 2.8).

Según el artículo 16 de la Ley de evaluación ambiental, para la emisión de la Declaración ambiental estratégica, el promotor garantizará que los estudios que se remitan han sido realizados por personas



que posean la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y tendrán la calidad y exhaustividad necesarias para cumplir las exigencias de esta ley. Para ello, los estudios y documentos ambientales deberán identificar a su autor o autores indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada. Además, deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor.

Los autores de los citados documentos serán responsables del contenido y fiabilidad de los estudios y documentos ambientales citados en el apartado anterior, excepto en lo que se refiere a los datos recibidos de la Administración de forma fehaciente.

5.2 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 Especial del Parque Norte en el ámbito del Sector "AR Nuevo Tres Cantos"* teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial de Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, 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. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

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 de Tres Cantos someterá la versión inicial del Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

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

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Gran Vía, 3 – 28013 Madrid
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Paseo de la Castellana, nº 67 – 28046 Madrid
- Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención. Crta. Coruña km 22. 28230 Las Rozas de Madrid
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil. Paseo Río 1. Edificio 112. 28223 Pozuelo de Alarcón
- Dirección General de Urbanismo y Suelo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio c/ Alcalá 16, 5ª planta – 28014 Madrid
- Ecologistas en Acción. C/ Marqués de Leganés, 12 -28004 Madrid
- Comisaría de Aguas. Confederación Hidrográfica del Tajo. Avda. Portugal 81. 28011 Madrid



- SEO. Sociedad Española de Ornitología. Calle Melquiades Biencinto 34 1. 28053 Madrid
- Cuartel General de las FAMET. Base “Coronel Mate”. Ministerio de Defensa. Crta. Guadalix de la Sierra km 1,8. 28770 Colmenar Viejo (Madrid)
- Canal de Isabel II Gestión S.A. Calle Santa Engracia 125. 28003 Madrid
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad. Calle Alcalá 16. 28014 Madrid
- Dirección de Industria, Energía y Minas. Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. Calle Ramírez de Prado 5 bis. 28045 Madrid
- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno. C/Arenal, 18 – 28013 Madrid
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. C/Alcalá, 16, 1ª planta – 28014 Madrid
- Dirección General de Salud Pública. Área de Sanidad Ambiental. Ronda de Segovia 52, 1º. 28005 Madrid
- ARBA Tres Cantos. C/ Descubridores 6, 3ºC. 28760 Tres Cantos (Madrid)

Las Administraciones públicas y las personas interesadas relacionadas en el listado anterior dispondrán de un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles para emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

5.3 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.

El Ayuntamiento de Tres Cantos remitirá a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 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:

- a) Propuesta final del Plan
- b) El estudio ambiental estratégico
- c) El resultado de la información pública y de las consultas así como su consideración. (copia de los escritos recibidos)
- d) Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan 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 o programa en el medio ambiente 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. 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

El director general
de Medio Ambiente y Sostenibilidad

Fdo.: Luis del Olmo Flórez

Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad

