

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN	3
1.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	3
1.2. ALEGACIONES DERIVADAS DEL PERÍODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	5
1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO SOBRE EL QUE SE INFORMA.....	5
1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	7
1.5. CONDICIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	10
1.6. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....	10
1.6.1. Planeamiento vigente.....	10
1.6.2. Nivel de desarrollo del planeamiento vigente.....	16
1.6.3. Objetivos del Plan General que se propone.....	20
1.6.4. Alternativas de Planeamiento.....	21
1.7. ALTERNATIVA ESCOGIDA. PROPUESTA DE CRECIMIENTO.....	22
2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	34
2.1. APLICACIÓN DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	34
2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado.....	34
2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables.....	39
2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico.....	39
2.2. PAUTAS SOBRE INFORMACIÓN A APORTAR EN SIGUIENTES FASES POR EL AYUNTAMIENTO.....	40
2.2.1. Directrices sobre aportación de la documentación.....	41
2.3. APLICACIÓN DE LA LEY DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y DE LA LEY DE IPPC PARA PROYECTOS Y ACTIVIDADES.....	42
2.4. VALORACIÓN DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA PROPUESTA SELECCIONADA.....	43
2.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	45
2.5.1. Informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.....	45
2.5.2. Especial referencia a las parcelas comprendidas en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en el planeamiento vigente.....	56
2.6. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN GENERAL.....	58
2.7. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	58
2.8. CONDICIONES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS.....	59
2.8.1. Infraestructuras eléctricas.....	59
2.8.2. Infraestructuras viarias.....	62
2.8.3. Infraestructuras de telefonía.....	63
2.8.4. Infraestructuras ferroviarias.....	63
2.9. CONDICIONES PARA LAS ZONAS VERDES.....	64
2.10. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	64
2.11. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO Y PATRIMONIO CULTURAL.....	66
2.12. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. ESTUDIO DE LAS AFECCIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	70
2.13. RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	73
2.14. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	74
2.15. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.....	77
2.16. PROTECCIÓN DE CAUCES E HIDROGEOLOGÍA.....	83
2.17. ESTUDIO SOBRE CALIDAD DE SUELOS.....	86
2.18. RESIDUOS.....	88
2.19. PROTECCIÓN DE LA SALUD.....	89
2.20. TRÁFICO Y MOVILIDAD.....	91
2.21. PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.....	91
2.22. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO.....	91
2.23. MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO EFECTIVO Y DISMINUCIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.....	92
2.24. SEGURIDAD CIVIL Y EMERGENCIAS.....	92
2.25. CONTAMINACIÓN ELECTROMAGNÉTICA.....	92
2.26. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	93
2.27. VIGILANCIA AMBIENTAL.....	94



3.	FASES A SEGUIR EN LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	95
3.1.	FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS DEL PLAN	95
3.2.	ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE	96
3.3.	DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA / INFORME DEFINITIVO DE ANÁLISIS AMBIENTAL	97



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0981515983975007640785**

Excmo. Ayuntamiento de Santorcaz
Plaza de la Constitución, 4
28818 Santorcaz (Madrid)

10-UB2-00197.2/2022
SIA 22/198

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/802413.9/22 del pasado día 24 de octubre de 2022 por el que viene a interesar informe en relación con el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santorcaz, 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 Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes Administrativos

Con fecha 10 de octubre de 2022 y números de registro 10/751680.9/22, 10/751780.9/22, 10/752076.9/22, 10/752112.9/22, 10/752131.9/22, 10/752153.9/22, 10/752270.9/22 y 10/753080.9/22, el Excmo. Ayuntamiento de Santorcaz remite a la Dirección General de Urbanismo el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la tramitación conjunta del “Informe de Impacto Territorial” (artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y del procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado por la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Con fecha 11 de octubre de 2022 y número de registro 10/759692.9/22, se recibe la última documentación adicional por parte del Ayuntamiento.

Según oficio remitido a los distintos Ayuntamientos con número de registro de salida 10/205527.9/15 de fecha 23 de octubre de 2015, la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Medio Ambiente, informan de la posibilidad de tramitar de forma conjunta el Informe de Impacto Territorial (art. 56.3 de la Ley 9/2001) y el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley 21/2013), indicando que:

“Una vez concluido el periodo de información pública, toda la documentación del avance, incluyendo las sugerencias recibidas, será remitida por el Ayuntamiento a la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá las funciones de órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 21/2013, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de Impacto Territorial.”

Tras analizar el expediente por parte de la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del



artículo 56 mencionado, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.

La Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite con fecha 24 de octubre de 2022 y número de registro 10/802413.9/22 a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santorcaz.

Por tanto, con fecha 24 de octubre de 2022 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que con fecha 9 de septiembre de 2022 (B.O.C.M. Núm. 215), se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el acuerdo de pleno por el que se acordó someter durante un plazo de cuarenta y cinco días a información pública el Documento de Avance, no habiendo concluido dicho plazo en el momento de remisión del documento.

Con fecha 25 de octubre de 2022 y número de registro 10/117707.8/22 se solicita información complementaria consistente en un estudio sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, y el resultado de la información pública.

Con fecha 26 de octubre de 2022 se solicita la inclusión de la documentación del Avance del Plan General en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.

Con fechas 27 octubre de 2022 y 28 de octubre de 2022 se comunica a la Dirección General de Urbanismo y al Ayuntamiento de Santorcaz respectivamente, que con fecha 24 de octubre de 2022, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Santorcaz. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del Estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y la solicitud de informes que se han estimado fundamentales para la elaboración del Documento de alcance.

Con fecha 5 de diciembre de 2022 el Área de Planificación y Gestión de Residuos remite informe relativo al documento denominado "Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Santorcaz", en el que se indica que debe completarse la documentación aportada. Con fecha 20 de diciembre y número de registro 10/140272.7/22, se da traslado del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos y se solicita información complementaria al Ayuntamiento de Santorcaz.

Con fechas 1 de febrero de 2023 y 3 de febrero de 2023 y números de registro 10/112909.9/23 y 10/109752.9/23 respectivamente, se recibe vía ORVE la documentación complementaria solicitada con fechas 25 de octubre de 2022 y 20 de diciembre de 2022, así como el resultado de la información pública, aportando las alegaciones recibidas.



Con fecha 3 de febrero de 2023 se comunica tanto al Ayuntamiento de Santorcaz como a la Dirección General de Urbanismo que, a raíz de la documentación complementaria recibida, se ha solicitado informe al Canal de Isabel II como Ente Gestor de las Infraestructuras de Saneamiento, para la elaboración de informe desde el punto de vista del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, de Gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid que se incluirá en el informe preceptivo y vinculante de esta Dirección General. Simultáneamente se ha solicitado informe al área de Planificación y Gestión de Residuos.

Con fecha 27 de febrero de 2023 y número de registro 10/207689.9/23 se recibe informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Detectado un nuevo organismo al que es necesario consultar, con fecha 16 de agosto de 2023 y número de registro 26/037754.0/23, se realiza consulta a la DG de Vivienda y Rehabilitación, Subdirección General de Arquitectura, recibándose respuesta el 27 de diciembre de 2023, referencia 06/390334.9/23.

1.2. Alegaciones derivadas del período de Información Pública

Según certificado del Ayuntamiento de fecha 30 de enero de 2023, con registros de entrada en el Área de Análisis Ambiental de fecha 3 de febrero de 2023, con referencias 10/114839.9/23 y 10/109752.9/23, el Avance del Plan General del municipio de Santorcaz se sometió a información pública, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con fecha 9 de septiembre de 2022.

Tras la publicación, se ha presentado una única alegación referida a una finca registral que, de acuerdo con la propietaria, no debería formar parte del nuevo Plan General. Se incorpora a la documentación presentada por el Ayuntamiento de Santorcaz la propuesta de contestación a la alegación formulada.

1.3. Contenido del documento sobre el que se informa

La documentación aportada con fecha 24 de octubre de 2022 consta de los siguientes documentos:

- Acta de la Sesión del Pleno de 29 de agosto de 2022, decisión de someter a información pública el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana.
- BOCM nº 215, extracto del anuncio de exposición pública del Plan General de Ordenación Urbana.
- Documento técnico

El presente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico se emite sobre la documentación técnica puesta a disposición de esta Dirección General por parte de la Dirección General de Urbanismo con fecha 24 de octubre de 2022, la cual está fechada en octubre de 2021 y se estructura conforme al siguiente índice:

1. Memoria de Información y Diagnóstico
2. Memoria de Ordenación, que incluye fichas y cuadros resumen:
 - Fichas de las áreas homogéneas
 - Fichas de los ámbitos de actuación
 - Fichas de los suelos urbanizables sectorizados
3. Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica
4. Normas Urbanísticas



5. Planos:

Informativos

- PI-1 Encuadre territorial.
- PI-2.1 Planeamiento anteriormente vigente
- PI-2.2 Planeamiento anteriormente vigente
- PI-2.3 Planeamiento anteriormente vigente
- PI-3 Desarrollo del Planeamiento vigente
- PI-4.1 Afecciones territoriales existentes. Término Municipal
- PI-4.2 Afecciones territoriales existentes. Suelo Urbano
- PI-5 Redes públicas existentes
- PI-6.1 Catastro. Término Municipal
- PI-6.1 Catastro. Suelo Urbano
- PI-7.1 Usos del suelo. Término Municipal
- PI-7.2 Usos del suelo. Suelo Urbano
- PI-8 Alturas de la edificación
- PI-9 Tamaño de parcelas
- PI-10.1 Bienes protegidos por planeamiento vigente. Término Municipal
- PI-10.2 Bienes protegidos por planeamiento vigente. Suelo Urbano

De Ordenación

- PO-1.1 Clasificación del suelo
- PO-1.2 Clasificación y categorización del suelo. Término Municipal
- PO-1.3 Clasificación y categorización del suelo. Suelo Urbano
- PO-2.1 Estructura Orgánica. Término Municipal
- PO-2.2 Estructura Orgánica. Determinaciones Estructurantes
- PO-2.3 Estructura Orgánica. Equipamientos y redes públicas. Suelo Urbano
- PO-3.1- Afecciones territoriales vigentes. Término Municipal
- PO-3.2- Afecciones territoriales vigentes. Suelo Urbano
- PO-4.1 Catálogo de bienes y Espacios Protegidos. Término Municipal
- PO-4.2 Catálogo de bienes y Espacios Protegidos. Suelo Urbano

De infraestructuras

- PINF-1. Red de Abastecimiento de Agua y Red de Saneamiento
- PINF-2. Red de Electricidad
- PINF-3. Red de Telefonía

6. Estudio Ambiental Estratégico, que incluye los anexos:

- Anexo 1: Plan de Gestión de Residuos
- Anexo 2: Plan de Ruido
- Anexo 3: Estudio de Caracterización de Suelos
- Anexo 4: Estudio Contra Incendios

7. Catálogo de Bienes Protegidos

- Tabla de Bienes
- Tabla de Bienes bis
- Tabla de Bienes-bis 2

Posteriormente con fechas 1 y 3 de febrero de 2023, dando respuesta a la solicitud de información complementaria y al requerimiento derivado del informe elaborado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos, se incorpora la siguiente documentación:



- Anexo 3. Estudio de Caracterización de suelos (ampliado), de fecha diciembre 2022.
- Anexo 5. Decreto 170/1998. Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales. Fechado en diciembre de 2022.

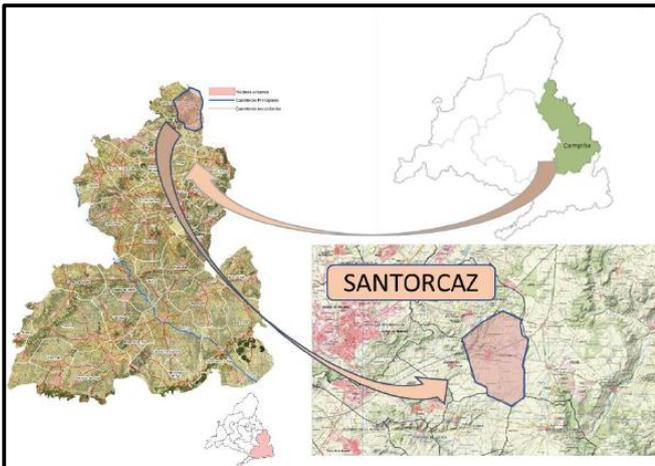
1.4. Descripción del ámbito

El ámbito territorial del Plan General se extiende a todo el término municipal de Santorcaz, cuya superficie aproximada es de 28 km². Se ubica al este de la Comunidad de Madrid, a una distancia de 46 Km de la capital, a 16 Km. de Alcalá de Henares y 27 Km. de la ciudad de Guadalajara. Pertenece a la comarca agrícola de La Campiña.

Los límites territoriales son:

- Este: Píoz y Pozo, municipios de la provincia de Guadalajara.
- Sur: municipios de Corpa y Pezuela de las Torres.
- Oeste: municipio de Anchuelo.
- Norte: municipio de Los Santos de la Humosa.

El núcleo de Santorcaz no tiene entidades asociadas y se corresponde con una tipología urbana de origen medieval. La estructura urbana se configura en base al núcleo original y posteriores urbanizaciones, originando una masa homogénea, con vacíos en los límites norte, sur, este y oeste.



El municipio de Santorcaz se sitúa sobre el dominio geomorfológico de la depresión del Tajo, en la zona de transición entre el margen izquierdo del río Henares hacia el páramo de la Alcarria. Las pendientes más acusadas se encuentran al norte del término municipal, cercanas al “Llano de la Horca”. Al sur del municipio nace el arroyo de Pantueña y destaca la presencia de los siguientes otros arroyos, barranco y fuente:

- Arroyo de Anchuelo,
- Arroyo de la Veza,
- Arroyo de la Hontanilla,
- Barranco de Fuente Banderas,
- Arroyo de Valdepozuelo,
- Arroyo de la Asperilla,
- Arroyo de San Esteban Cano
- Fuente de las Navas.



La geología es diversa y comprende llanuras aluviales, materiales cuaternarios, terciarios, del Mioceno medio, Mioceno superior y plioceno, que han servido para la construcción.

La vegetación natural se conserva en las zonas más inaccesibles, con excesiva pendiente o poca profundidad de suelo. Las masas de vegetación de mayor envergadura se sitúan en estrechas bandas junto a los cursos de agua. Las repoblaciones forestales se limitan a un grupo de coníferas situadas al norte del municipio y algunas pequeñas actuaciones de repoblación en el entorno del Castillo y en los márgenes de la carretera M-213. El dominio del páramo, superficie fácilmente accesible, ha sido tradicionalmente labrada, por lo que la vegetación natural está totalmente degradada, a excepción de pequeños enclaves de encina y coscoja. Se asienta una agricultura de secano con manchas dispersas de olivares, pastizales y matorrales.

Según el informe emitido por el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de fecha de entrada en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas 1 de abril de 2024:

Parte de los terrenos del término municipal se ajustan a la definición de monte, recogida en el artículo 3 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

TÉRMINO MUNICIPAL	FORMACIONES VEGETALES	SUP(ha)
Santorcaz	Coscojar	121,5590
	Atochar	21,9930
	Encinar	411,461
	Pastizal y erial	44,6260
	Mezcla de encina y coníferas	10,6830
	Vegetación de ribera	22,3690
	Pinar de pino carrasco	64,063
	Otras frondosas	80,2

El informe también destaca la presencia de los Hábitat de Interés Comunitario (HIC):

4090: *Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga*

5210: *Formaciones montañosas de Cytisus purgans*

6220 (*): *Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea*

9240: *Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia*

92A0: *Bosques galería de Salix alba y Populus alba*

9340: *Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia*

Además, indica que al noroeste del término municipal de Santorcaz se localiza un ámbito que tiene la condición de Monte Preservado, con una superficie de 12,20 ha.

También se encuentra en el término municipal como enclavado un monte, denominado “*Estación de Santorcaz*”. La titularidad es del Ministerio de Defensa. La superficie es de 185,30 ha.

La DG. de Biodiversidad y Gestión Forestal indica que una banda de territorio del término municipal se encuentra incluida en el ámbito del “Corredor de Los Yesos”, de categoría principal y de naturaleza esteparia.

En relación con las vías pecuarias, Santorcaz está atravesado de norte a sur y de este a oeste por seis vías pecuarias que convergen en el núcleo urbano:

- Colada del camino de Corpa
- Colada del camino de Guadalajara a Santorcaz
- Colada de la Hontanilla
- Colada del camino de la Barca o de Carrahuete



- Colada del Llano Simón
- Colada del camino de Pioz

El municipio cuenta con 4 Bienes de Interés Cultural (BIC), 15 Bienes de Interés Patrimonial (BIP), 13 Construcciones amparadas por Instrumentos de Protección y 15 Yacimientos arqueológicos o paleontológicos, que se recogen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. En el cerro del "Llano de la Horca", se localiza uno de los principales yacimientos carpetanos de la Comunidad de Madrid. Se encuentra unos metros al norte del núcleo de población, al otro lado de la carretera M-213.



Detalle "Cerro del Llano de la Horca"

Comprobado el visor ambiental de la Comunidad de Madrid, se obtiene, para el parámetro "Calidad visual del paisaje" datos que varían entre: media o media-baja. El parámetro "Fragilidad visual del paisaje" designa un valor de fragilidad baja.

De la revisión del visor de protección civil se obtiene el siguiente dato: Riesgo de incendio variable según las zonas: desde muy bajo a muy alto.

La actividad económica predominante es el sector servicios, seguida del sector industrial y la construcción. La actividad agrícola es escasa, si bien la superficie del municipio, casi un 75%, se dedica al cultivo de secano (72% corresponde a cultivos herbáceos, entre los que es mayoritaria la cebada, y en menor medida trigo, veza-avena, yeros, girasol). Los cultivos de tipo leñoso corresponden a olivares y el resto de viñedos y frutales. La actividad ganadera se concentra en pequeñas granjas localizadas en la periferia del núcleo urbano.

La red de carreteras existente en el término municipal corresponde a las vías autonómicas M-213, que comienza en la pedanía de Gurugú y atraviesa el término municipal y la carretera M-226, que comunica con el municipio de Los Santos de la Humosa. La línea de alta velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona atraviesa el término municipal por la zona noroeste.

El municipio se ve afectado por varias líneas eléctricas. La memoria no especifica la potencia de estas líneas, en el plano informativo no quedan recogidas y en los planos de ordenación (3.1. Afecciones territoriales término municipal) en el que figuran no es posible determinar, a partir de la leyenda, a qué líneas corresponde. De acuerdo con esta leyenda, las líneas que atraviesan el término municipal son de Alta Tensión, 220kV y 400kV y línea de media tensión.



Se localiza en Santorcaz una Estación Transmisora de la Marina Española, base de telecomunicaciones de la Armada Española, situada en el extremo oriental del municipio.

En relación con las infraestructuras de la red de aducción y abastecimiento municipal, según la información aportada por Canal de Isabel II en el informe recibido con fecha 27 de febrero de 2024, el municipio de Santorcaz se abastece de agua para consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II S.A., M.P, en concreto depósito de Villalbilla II, desde donde a su vez se bombean en la EBAR Villalbilla IV hasta el depósito de Santorcaz II. La red de distribución del casco urbano se alimenta a su vez desde la estación elevadora EBAR Santorcaz II, a la salida del depósito de Santorcaz II.

En relación con el saneamiento, en la actualidad el municipio de Santorcaz depura sus aguas residuales en la EDAR de Torres de La Alameda.

1.5. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El desarrollo urbanístico de Santorcaz se encuentra condicionado por una serie de factores:

- Montes de régimen especial establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid
- Hábitats naturales 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 y de la flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997.
- Red de vías pecuarias, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, desarrollada por Decreto 7/2021
- 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
- Bienes integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, protegidos por la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, regulado por Ley 7/2000, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación:

Inventario de Elementos de Arquitectura Contemporánea
Inventario de elementos relacionados con la Arquitectura del Agua

1.6. Objetivos de la Propuesta

1.6.1. Planeamiento vigente

El Planeamiento General vigente en el municipio de Santorcaz es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de abril de 1994 y publicado en el BOCM de fecha 24 de mayo de 1994 (en adelante NNSS-94). Mediante este instrumento se revisaron las normas redactadas por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO), aprobadas en julio de 1975.



El planeamiento vigente, NNSS-94, considera las siguientes clases de suelo y superficie:

	Superficie (Ha.)
Suelo Urbano	58,30
Suelo Apto para Urbanizar	12,60
Suelo no Urbanizable	2.726,60
TOTAL MUNICIPIO	2.797,50

De acuerdo con la *Memoria Justificativa* de las NNSS-94 (disponible en Visor de Urbanismo SIT), se consideró una media provincial de ocupación de 3,3 hab/viv.. Proponiendo la construcción de 350 viviendas, se produce un aumento de población de 1.155 habitantes., que junto con los 534 habitantes a fecha de documento, se obtiene un techo de población para el año 2.002 de 1.660 habitantes.

La propuesta final considera la construcción de 336 viviendas en lugar de 350, aunque este dato aumenta tras las modificaciones del planeamiento correspondiente al SAU-1.

De acuerdo con la documentación consultada, de las 426 viviendas existentes a fecha de 1.991 corresponden a vivienda principal 159 y vivienda secundaria 267.

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE HAS		Nº VIV EXISTENTES	Nº VIV PROPUESTA	Nº VIV TOTAL
S. URBANO	Casco Urbano Consolidado	42	58,30	426	184	184
	Unidades de Actuación	Res:15,2				
		Ind:1,1				
SUELO APTO PARA URBANIZAR	SAU -1	5,895	12,60		72(*) / 81(*)	152/161(*)
	SAU -2	6,7				
SUELO NO URBANIZABLE	Común	2.145,53	2.726,55			
	Especialmente protegido	432,17				
	Enclave Ministerio de Defensa	148,85				
TOTAL MUNICIPIO		2.797,45		426	336 / 345(*)	762/771(*)

*Elaboración propia. Datos recogidos de la *Memoria* de las NN.SS, obrante en el visor de planeamiento (Base de Datos DG Urbanismo de la Comunidad de Madrid).

(*) El número de viviendas aumenta tras la aprobación de dos modificaciones puntuales, siendo el vigente de **81 viviendas**.

El acuerdo de publicación de las NNSS-94 clasifica y califica el suelo en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

Suelo Urbano

Este suelo se divide en zonas de diferente calificación en función de sus usos urbanísticos:

- Casco Antiguo (14,40 Has)
- Unifamiliar. Alta densidad (2,00 Has)
- Unifamiliar. Media densidad (18,80 Has)
- Unifamiliar. Baja densidad (6,50 Has)
- Industrial y almacenes (0,90 Has)
- Sistema de espacios libres y zonas verdes



- Dotaciones y equipamientos
- Servicios Urbanos e Infraestructuras (no cuantificados)
- Red viaria (6,90 Has fuera del casco antiguo).

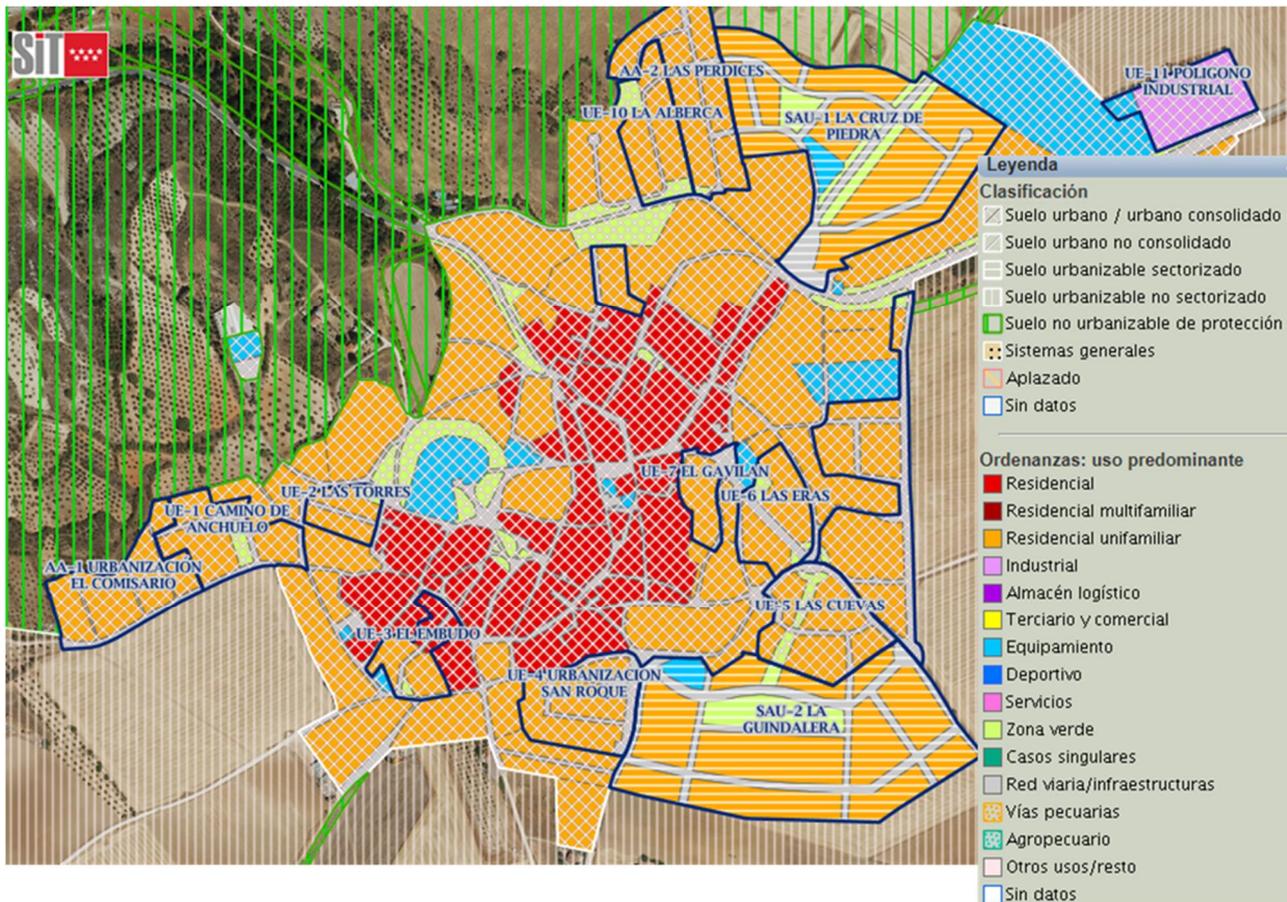
En suelo urbano se plantean las siguientes unidades de ejecución y ámbitos de actuación:

- **Ámbito de Actuación 1. “Urbanización El Comisario”**
Desarrollada íntegramente en suelo rústico aprovechando un camino rural. Alcanza un grado de consolidación de aproximadamente la mitad de su extensión.
- **Ámbito de Actuación 2. “Las Perdices”**
Corresponde a una parte del polígono P-7 de Reserva Urbana. El único desarrollo existente corresponde a las parcelas edificadas a los lados de la calle de Las Perdices.
- **Unidad de Ejecución 1. “Camino de Anchuelo”**
Terrenos vacantes entre la Urbanización El Comisario (AA1) y el casco urbano.
- **Unidad de Ejecución 2 “Las Torres”**
Terrenos de suelo rústico situados entre la Urbanización El Comisario (AA1) y el borde del casco urbano, junto a la muralla.
- **Unidad de Ejecución 3 “El Embudo”**
Se aprovechan vacíos en el borde del casco urbano. Se abre un viario en el interior para dar continuidad al camino de Villalvilla y se completa la estructura del casco urbano.
- **Unidad de Ejecución 4. “Urbanización San Roque”**
Zona del Polígono de Ensanche P-4 donde existen algunas parcelas de viviendas.
- **Unidad de Ejecución 5. “Las Cuevas”**
Promontorio de suelo rústico junto a los caminos de ronda, con eras en uso y con una vivienda en el centro. Se convierte a suelo urbano dada su cercanía y facilidad de acceso por infraestructura.
- **Unidad de Ejecución 6. “Las Eras”**
Situada en el terreno de las eras, en contacto con el casco urbano.
- **Unidad de Ejecución 7. “El Gavilán”**
Parte del polígono 4 de Ensanche. El objeto es obtener una plaza suprimiendo una edificación de almacén. Se ensancha el acceso al centro por el Camino de Pezuela.
- **Unidad de Ejecución 8. “Cerro San Miguel”**
Corresponde a una parte del polígono de reserva urbana P-8.
- **Unidad de Ejecución 9. “El Almendro”**
Situado tras el polígono de ensanche P-2. Se destina a uso residencial.
- **Unidad de Ejecución 10. “La Alberca”**
Terrenos vacantes entre la zona consolidada de La Alberca y el AA2 (Las Perdices). Se ordena mediante un viario, principal vía del norte del núcleo urbano.



· Unidad de Ejecución 11. “Polígono Industrial”

Se lleva el uso industrial al extremo del suelo urbano, con acceso desde la carretera de Guadalajara. La estructura parcelaria es una gran calle central, situando las naves a los lados.



Elaboración propia: Unidades y ámbitos previstos en NN.SS 1994 (Fuente: Visor SIT)

Suelo Apto para Urbanizar.

Se proponen dos sectores de uso residencial con el objetivo de completar la trama urbana, jerarquizando el viario para conseguir conectar perimetralmente el núcleo, así como, orientar los posibles crecimientos futuros.

La ordenación se concreta en las siguientes calificaciones:

- Unifamiliar. Media Densidad (8,25 Has)
- Espacios libres y equipamiento (1,65 Has)
- Red viaria (2,70 Has)

Los sectores previstos son:

- SAU-2 “La Guindalera”: incorpora en el sur del municipio suelo rústico que está en contacto con la zona urbana.



- SAU-1 "La Cruz de Piedra": ya clasificado como suelo urbanizable en el planeamiento vigente, cubriendo la oferta de suelo residencial en el norte del núcleo urbano.

Las Normas Subsidiarias de 1994 incluyen la siguiente tabla, en la que se detallan los datos correspondientes a superficie, edificabilidad, viviendas (existentes y vacantes), para cada una de las unidades y ámbitos que se proponían en la planificación. Esta tabla también se encuentra en el Estudio Ambiental Estratégico.

UNIDADES Y AMBITOS	SUPERFICIES					EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS	
	TOTAL m ²	EDIFIC m ²	VIARIO m ²	VERDE m ²	EQUIPA m ²	m ²	BRUTA m ² /m ²	EXISTENTES	VACANTES
AA 1	15.555	13.270	2.285	—	—	5.308	0,34	13	7
UE 1	16.000	12.460	2.340	1.200	—	4.984	0,31	1	15
UE 2	5.890	4.345	1.095	450	—	1.740	0,295	—	8
UE 3	7.600	6.655	760	185	—	4.230	0,56	—	30
UE 4	14.690	10.710	3.980	—	—	4.265	0,29	5	12
UE 5	16.105	12.205	2.415	1.485	—	4.883	0,30	1	18
UE 6	11.215	8.295	2.345	575	—	3.318	0,295	—	16
UE 7	5.100	3.810	1.290	—	—	2.288	0,45	1.000	12
UE 8	26.100	17.580	8.160	380	—	7.032	0,27	—	35
UE 9	3.370	2.805	565	—	—	1.120	0,33	—	5
UE 10	12.025	7.965	1.685	2.395	—	3.186	0,265	—	15
AA 2	18.430	14.730	3.375	325	—	5.892	0,32	10	11
UE 11	11.515	9.900	125	775	715	6.909	0,60	—	—
SUBTOTAL	163.595	124.730	30.400	7.750	715	55.175	0,34	—	184
SAU 1	58.950	39.970	11.160	5.900	1.930	15.988	0,27	1	72
SAU 2	67.000	43.475	15.180	6.945	1.400	17.390	0,26	—	80
SUBTOTAL	125.950	83.445	26.240	12.845	3.330	33.378	0,265	—	152
TOTAL	289.545	108.175	56.640	20.595	4.045	88.553	0,306	—	336

Extraído de: Estudio Ambiental Estratégico de Santorcaz

Suelo No Urbanizable (SNU)

Se han incluido en esta clase de suelo aquellos en los que no se prevé un desarrollo urbano o deben ser protegidos de asentamientos urbanos por sus características específicas.

Se distinguen los siguientes SNU de Especial Protección:

- Protegido de cauces y riberas (SNUEPC). Incluye los arroyos y vegas (Anchuelo), con sus márgenes de vegetación de rívera.
- De Masas Forestales (SNUEPMF): incluye un bosque de repoblación de coníferas
- Ecológica y del Paisaje Natural (SNUEPEPN): incluye todas las laderas que desde las vegas acceden al páramo, el borde del mismo en su contacto con el núcleo urbano, que actúan como potentes emisores y receptores de vistas.
- Por su interés agrícola y ganadero (SNUEPIAG): incluye las vegas más productivas.



El SNU Común comprende el resto de las superficie municipal, a excepción del clasificado como urbano o apto para urbanizar. En este suelo se encuentra ubicada un área de uso militar, con consideración de utilidad pública en suelo no urbanizable común.

Destacar que en plano informativo nº3 del Documento de Avance presentado figura como categoría de SNUEP la protección arqueológica, no establecida en las Normas Subsidiarias.

Se señala que, revisadas las Normas Subsidiarias a través del visor SIT, los planos incluidos recogen construcciones situadas en Suelo No Urbanizable, se han podido localizar 28.

	Superficie (Ha.)
S.N.U.E.P.C.	46,75
S.N.U.E.P.I.A.G.	49,65
S.N.U.E.P.M.F.	4,00
S.N.U.E.P.E.P.N.	331,77
S.N.U. COMUN	2145,53
ENCLAVE MINISTERIO DEFENSA	148,85
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	2726,55

Modificaciones del Planeamiento Vigente

- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Santorcaz, con Ordenación Pormenorizada, en el ámbito del Sector de Suelo apto para urbanizar SAU-1 "La Cruz de Piedra".
Constan dos modificaciones en el Sistema de Gestión Documental de Urbanismo (GDUR):
 1. Aprobación definitiva por Acuerdo 149/2003, de 7 de mayo de 2003, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 13 de junio de 2003 mediante *Resolución de 29 de mayo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes*. Trámite ambiental con SIA 02/073.
 2. Aprobación definitiva por Acuerdo 174/2010. Con fecha 12 de noviembre de 2010, se publica en el BOCM Resolución de por la que se hace pública la *Orden 3236/2010, de 22 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santorcaz, con Ordenación Pormenorizada de Sector de Suelo apto para urbanizar SAU-1, "La Cruz de Piedra" (Ac. 174/10)*. Trámite ambiental con SIA 07/164.
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para la clasificación como Suelo Urbano de la parcela 1.009, polígono 1, con la Ordenanza Residencia Unifamiliar U-2 y protección individualizada de parcela, máximo número de plantas 1 y altura de la edificación 3,00 metros, en ejecución de la sentencia número 652 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Se aprueba definitivamente por acuerdo 45/05, de 29 de marzo de 2005 y con fecha 12 de mayo de 2005, se publica en el BOCM *Resolución de 13 de abril de 2005, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio*.



- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Santorcaz, relativa a la descatalogación del edificio sito en la Plaza de la Constitución nº4. Se aprueba definitivamente por Acuerdo 395/2006, de 27 de diciembre de 2006 y con fecha 8 de febrero de 2007, se publica en el BOCM *Resolución de 22 de enero de 2007, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio*. Trámite ambiental con SIA 06/080.
- Modificación Puntual No Sustancial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santorcaz, relativa a la corrección de un error del Plano de Calificación del Suelo, consistente en la inadecuada configuración de la parcela sita en la calle San Roque, número 3, y el viario que lo conforma perteneciente a la calle del Depósito. Aprobación definitiva por Acuerdo 80/2015, de 29 de septiembre de 2015 y publicada con fecha 13 de octubre de 2015 en el BOCM mediante *ORDEN 2259/2015, de 29 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio*. Trámite ambiental con SIA 12/022.

1.6.2. Nivel de desarrollo del planeamiento vigente

Suelo Urbano:

Cabe destacar que la documentación aportada no realiza un adecuado análisis del grado de desarrollo del planeamiento vigente y únicamente se mencionan en el “Estudio Ambiental Estratégico” las siguientes consideraciones, establecidas en el punto 9.3. *Grado de Desarrollo del Planeamiento Vigente*:

“La ejecución del Planeamiento Urbanístico en el periodo de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, en lo que se refiere a Suelo Urbano, ha evolucionado, pues se han construido algunas nuevas edificaciones en el casco y, sobre todo, se ha dotado de equipamientos, y se han hecho reformas en los existentes.

- *Con relación a los usos del Suelo Urbano, podemos concluir que predomina suelo residencial, y de servicios urbanos y equipamiento.*
- *Con relación a las Unidades de Ejecución ordenadas en la NNSS vigentes, la situación actual se limita al desarrollo total o parcial de las mismas.*
- *Con relación a los Ámbitos de Actuación ordenados en la NNSS vigentes, la situación actual se limita al desarrollo total o parcial de las mismas”.*

El Documento no indica los ámbitos desarrollados y no justifica las causas por las que no se han desarrollado los ámbitos y unidades de ejecución de suelo urbano pendientes.

El grado de desarrollo se observa del comparativo de las ortofotos correspondientes a 1.999 y 2.022. Se comprueba que:

- UE-1 desarrollo parcial
- UE- 8 desarrollada parcialmente
- UE-10 desarrollo parcial
- UE-11, zona industrial, se ha desarrollado
- Resto de UE, por encontrarse en la trama interna del municipio, es difícil cuantificar su nivel de ejecución.

De acuerdo con las Fichas de las Áreas Homogéneas 3-El Ensanche:

- UE-7 “El Gavilán” se ha desarrollado parcialmente.
- UE-9 queda pendiente de ejecutar la urbanización.



Suelo Urbanizable:

No consta la aprobación definitiva del plan parcial del SAU 1, si bien se aprueba definitivamente en octubre de 2010 la modificación puntual del SAU 1 “La Cruz de Piedra” con ordenación pormenorizada. La presente modificación se plantea como consecuencia del informe de la DG de Patrimonio Histórico de 10 de febrero de 2006, por el que se establece que, para conservar los restos arqueológicos hallados en el ámbito del SAU 1, se debe liberar de edificaciones el suelo del sector oeste de la Cañada de Guadalajara.

Respecto a la modificación puntual aprobada con fecha 7 de mayo de 2003, se introducen los siguientes cambios:

- Reducción del número de viviendas, pasando de 114 a 81 viviendas.
- Reducción del techo edificable, de 18.996 m² a 13.011 m²
- Se igualan tipológicamente todas las viviendas nuevas, que deberán ser unifamiliares pareadas sobre parcela mínima de 250 m².
- Se sitúan los equipamientos del sector al oeste del Camino de Guadalajara, concentrando la mayor parte de la superficie destinada a espacios libres y zonas verdes al norte de esta área en la zona ocupada por los yacimientos arqueológicos.
- Se aumentan las cesiones supramunicipales, generales y locales, que se materializan en suelos del propio sector.

Cabe destacar, que no consta aprobación definitiva del Plan Parcial del SAU 2.

De la revisión de las ortofotos de 1999 y 2022, se comprueba que los SAU-1 y SAU-2 no se han desarrollado:





Superposición de ortofotos 1999-2022. Elaboración propia

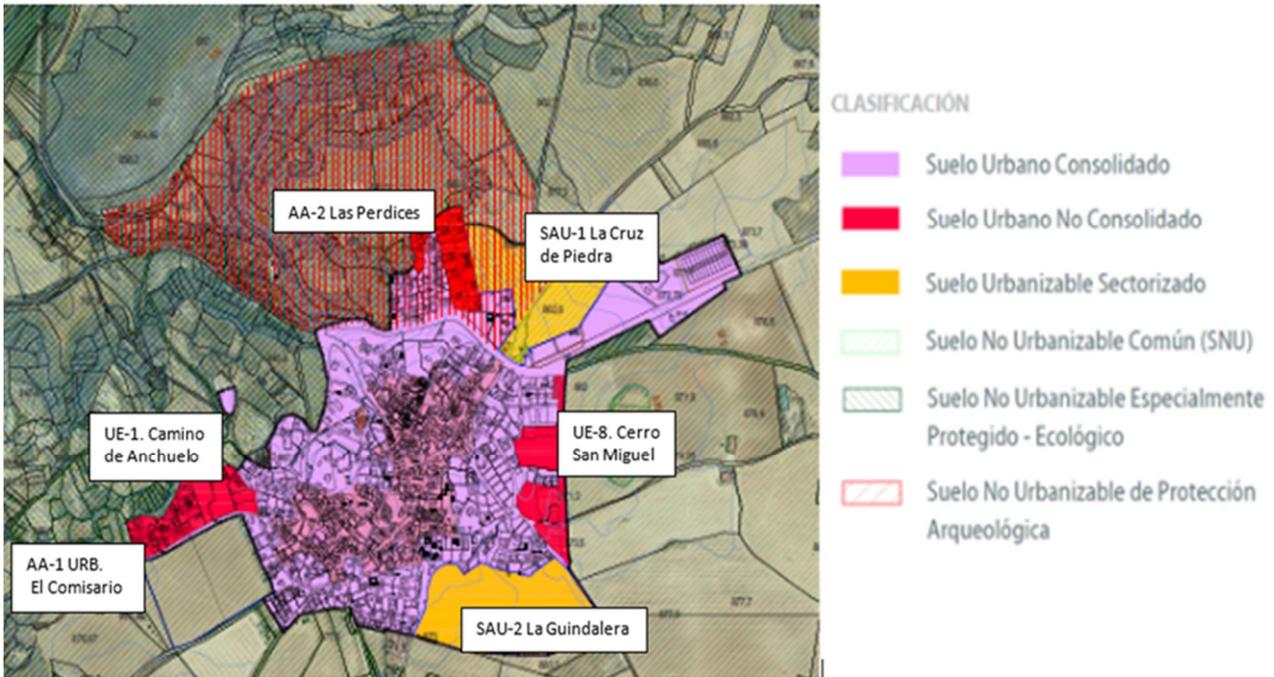
A su vez, de la justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan General (apartado incluido en el Estudio Ambiental Estratégico y en la Memoria de Ordenación), se extrae el siguiente dato:

“Otra razón que justifica la conveniencia de revisar las NNSS del 94, es la gestión de los suelos urbanizables aún sin desarrollar. Los sectores sin desarrollar su problemática fundamental provienen de la relación entre el tamaño de los recintos de planeamiento y la estructura de la propiedad, que supone, o bien situaciones bloqueadas por propietarios mayoritarios, o bien en otros casos sectores con parcelación excesivamente atomizada.”

A la vista de lo anterior, dada la problemática expuesta para los sectores de las NNSS-94, se debe justificar el motivo de que se mantengan estos sectores en la propuesta y el motivo por el que se considera que se podrán desarrollar en la actualidad.

La documentación presentada incorpora el Plano Informativo “Desarrollo del Planeamiento Vigente” (modificado para incluir la denominación de los ámbitos):





Número de viviendas:

Se incorporan en el “Estudio Ambiental Estratégico” tablas de datos obtenidas del Área de Estadística de la DG. Del Catastro, Ministerio de Economía y Hacienda, en las que no figura el año de referencia. De acuerdo con estos datos, Santorcaz dispone de un total de 730 bienes inmuebles, de los que tendrían un uso residencial 486.

Consultado el Censo de Vivienda proporcionado por el Instituto Nacional de Estadística, cuya última actualización corresponde al año 2021, se obtienen los siguientes datos, que no coinciden con los anteriores:

Tipo de vivienda según uso	Total	Viviendas principales	Viviendas no principales
Municipio de residencia	Número de viviendas	Número de viviendas	Número de viviendas
Total	615	366	246
28 136 Santorcaz	615	369	249

Se puede estimar el incremento en el número de viviendas a partir de los datos disponibles de viviendas construidas y propuesta recogida en las NN.SS, de 336 viviendas a construir:

DATOS CENSO	Total viviendas	Viv. Propuestas	Viviendas construidas	% Desarrollo Planeamiento
NN.SS 1994	426	336 (*)	--	
Avance del PG	486	--	60	17,86
Instituto Nacional de Estadística, 2021	615	--	189	56,25

(*) Tras la modificación puntual el dato es de 345 del SAU-1 “Cruz de Piedra”

A la vista de lo anteriormente expuesto, puede concluirse que las NN.SS-94 disponen aún de una importante cantidad de suelo pendiente de desarrollo.

1.6.3. Objetivos del Plan General que se propone

Los objetivos relativos al modelo de ordenación propuesto descritos en la Memoria de Ordenación y el Estudio Ambiental Estratégico son:

- Cualificación y mejora del casco histórico y las zonas consolidadas de extensión, completando los espacios vacíos intersticiales que actualmente aíslan en cuerpos estancos la trama urbana. Para ello se procederá a delimitar recintos de planeamiento en estos suelos vacantes, articulando las zonas de transición y estableciendo ejes de vertebración y comunicación entre las diferentes áreas homogéneas resultantes.
- Ampliación del núcleo tradicional en sus bordes de forma extremadamente cuidadosa; siguiendo el dictado del trazado y la morfología tradicional, integración al paisaje, conformando el remate como elemento de transición entre espacio urbanizado y territorio natural (suelo no urbanizable), empleando criterios de ordenación acordes con la implantación tradicional y huyendo de grandes extensiones ajenas al núcleo. El crecimiento propuesto se plantea como un desarrollo orgánico y centrífugo del núcleo actual afianzando el carácter existente.
- Obtener suelos con una localización adecuada destinados al desarrollo de actividades productivas que generen una dinámica de empleo endógeno, modificando la tendencia actual del municipio hacia la segunda residencia.
- Mejorar el nivel de equipamientos y servicios actual, aprovechando los nuevos desarrollos para incrementar la oferta de servicios y dotaciones permitiendo lograr una mínima autosuficiencia urbana y alcanzando en una situación futura un nivel de servicios aceptable.
- Perfeccionar y actualizar la normativa vigente que proviene de las NN.SS. de 1994, corrigiendo y subsanando algunas de las determinaciones y parámetros de ordenación que durante el periodo de gestión municipal de este planeamiento se han mostrado como inadecuadas para la actividad edificatoria y urbanizadora, produciéndose resultados contradictorios a los previstos, e incluso en algún caso ha derivado en la inviabilidad de desarrollo de algunos crecimientos. Se propone además la inclusión de nuevas tipologías, densidades y usos, de acuerdo con las tendencias expectantes.
- Proponer los crecimientos sostenibles que impulsen la evolución del municipio respetando el medio donde se ubica, dimensionados de acuerdo con la escala del municipio, a las previsiones de crecimiento razonables y de acuerdo al modelo de ciudad que se persigue.
- Integrar Ordenación y Gestión obteniendo así un modelo posible y de efectiva realización. Analizando las necesidades concretas y las posibilidades de materialización y facilitando por tanto una respuesta eficaz dentro del marco legislativo a cada una de las delimitaciones que se proponen (sectores, ámbitos de actuación, unidades de ejecución, etc.), resultando, por tanto, el planeamiento que se propone un modelo de ciudad viable.
- Protección del territorio preservando sus cualidades intrínsecas como espacio natural de calidad y aprovechando la capacidad que tiene como soporte de actividades compatibles ligadas al medio, cualificando las diferentes categorías de protección que se determinaran como resultado de las siguientes operaciones:



- ✓ Localizar y dimensionar todos aquellos ámbitos que resulten afectados la legislación sectorial, este proceso se ha realizado en coordinación con cada una de las administraciones u organismos competentes, resultando así una propuesta de clasificación compatible con la legislación sectorial y los espacios protegidos por ésta.
- ✓ Por otra parte, en la premisa del equipo redactor de proceder a una redacción del documento de Inicio de Planeamiento, obtendremos los principales valores ambientales del territorio que merezcan especial atención y por tanto deban ser clasificados de protección.
- ✓ Teniendo en cuenta el carácter que desde la ley Estatal del Suelo de 1998 toma el suelo no urbanizable de protección y las competencias que sobre él se le atribuyen a las comunidades autónomas, ya desde la ley del 95 de Medidas de Política Territorial y ahora ratificadas por la ley 9/2001, y ratificado posteriormente por la nueva normativa estatal, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es muy relevante proceder durante la redacción del Plan General a una importante reflexión acerca de los usos que se podrán implantar en cada una de las categorías del suelo no urbanizable de protección.

1.6.4. Alternativas de Planeamiento

Las alternativas planteadas en el Avance del Plan General son las siguientes:

Alternativa 1:

Se corresponde con la alternativa 0 según la legislación, de mantenimiento de la situación actual. Se caracteriza por el mantenimiento de la situación actual, es decir, opta por no desarrollar el Plan General. En este caso, seguirían en vigor las Normas Subsidiarias de 1994, cuyos objetivos no se han desarrollado en la práctica, quedando solamente en el marco teórico del planeamiento.

Alternativa 2:

Alternativa elegida. El modelo propuesto plantea la consolidación del núcleo urbano, dado que no se han desarrollado las áreas definidas en las Normas Subsidiarias.

Se impulsa la creación de nuevos suelos que ya estaban definidos en las Normas y no se han ejecutado por el momento.

Se fomenta la aparición de suelos urbanizables con el fin de que la población más joven tenga la posibilidad de asentarse en el término municipal.

Se valoran las posibilidades de crecimiento:

- Oeste: posibilidad excluida por la topografía accidentada de la ladera.
- Norte: presencia de restos arqueológicos "Llano de la Horca"

Las alternativas viables serían:

- Crecimiento SUR
- Crecimiento ESTE

Selección de alternativas

Se justifica el modelo adoptado concluyendo que el municipio de Santorcaz precisa de un crecimiento urbano, que acoja suelos destinados a actividades productivas, modifique la tendencia de los últimos años marcada por la oferta de segunda residencia, que permita la mejora funcional y cuantitativa de los equipamientos y servicios, y por último se aproveche para solucionar los defectos que presenta el tejido urbano actual.



Comentario a las alternativas consideradas

El documento presentado no estudia y tampoco cuantifica diferentes alternativas de ordenación, sino que se limita a considerar la alternativa 0 (NNSS vigentes) y la alternativa seleccionada, señalando que esta se adecua de manera más ajustada a las previsiones de necesidades del municipio, sin justificación alguna. Del mismo modo que resulta necesario valorar diversas alternativas de ordenación, resulta necesario realizar un adecuado análisis de la situación actual (alternativa 0), cuantificando su capacidad remanente, tanto en el suelo urbano como en el suelo apto para urbanizar, analizar las causas de su falta de desarrollo, a los efectos de dimensionar las distintas alternativas que se propongan.

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

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

1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

Los aspectos que se destacan en la Memoria de Ordenación en relación con el modelo propuesto son:

1. Potenciación del patrimonio y del medio físico natural:
 - preservando el paisaje y potenciando usos del suelo acordes a sus características morfológicas.
 - Favoreciendo la recuperación de la edificación tradicional mediante el mantenimiento de tipologías edificatorias, estableciendo pautas para el tratamiento, transformaciones y reformas de fachadas.
2. Desarrollo del núcleo tradicional: ordenar el crecimiento urbano a corto y medio plazo pormenorizadamente, dimensionándolo de forma proporcionada al tamaño del núcleo.
3. Mejora de las condiciones de habitabilidad del núcleo: potenciar la rehabilitación de las viviendas existentes.
4. Nuevos crecimientos: se pretende fomentar el desarrollo de la vivienda habitual, en detrimento del modelo de vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 2.000 m² establecida en las NN.SS-94.
“Se trata de clasificar una cantidad de suelo menor que el tamaño actual del núcleo, para que sea posible a medio plazo consolidar una estructura urbana que no exceda a las capacidades de control y gestión del Ayuntamiento”.

Para cumplir sus objetivos, el Avance del Plan General propone la división del término municipal en las siguientes clases de suelo:



SUELO URBANO

De acuerdo con el Título II, Capítulo 2, Sección 1, apartado 1 de las Normas Urbanísticas, constituye el suelo urbano de la propuesta el que reúne las condiciones generales que se especifican en el artículo 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tal y como establece la citada Ley, el Plan General divide esta clase de suelo en las siguientes ocho Áreas Homogéneas, que incluyen los Ámbitos de Actuación previstos para el Suelo Urbano No Consolidado:

1. Casco Antiguo: mantenimiento de tipologías edificatorias tradicionales, incentivando la rehabilitación y recuperación y promover la colmatación de los suelos vacantes.
2. Residencial Unifamiliar Intensivo. De escasa envergadura, en dos zonas aisladas del municipio.
3. Residencial Unifamiliar Ensanche. Zonas perimetrales del casco histórico, concéntrico respecto al núcleo. Incluye AA-1 "El Comisario", UE-7 y UE-9 establecidas en las NN.SS vigentes
4. Residencial Unifamiliar Extensiva. Situada al noroeste y por una zona verde que desemboca en la zona de las Eras.
5. Residencial Área Norte. Incluye el AA-2 "Las Perdices" y la UE-10 "La Alberca".
6. Área Noreste. Ubicada a ambos lados de la M-219, sin cambios respecto a las NN.SS. vigentes. No desarrollada.
7. U.E. 8. Corresponde con la UE-8 "Cerro San Miguel" de las NN.SS. vigentes.
8. Zona Industrial. Corresponde al área industrial existente.

ÁREA HOMOGÉNEA	Superficie Has PG	Uso Global	Sup. Edificable m ² c (PG)
1-CASCO ANTIGUO	14,175	RES	167.135,27
2-RESID.UNIF. INTENSIVO	1,541	RES	7.712,65
3-RESID. UNIF. ENSANCHE (*)	22,051	RES	67.492,44
4-RESID. UNIF. EXTENSIVA	4,1604	RES	8.859,73
5-RESIDENCIAL ÁREA NORTE(*)	5,2558	RES	15.996,74
6-ÁREA NORESTE	5,345	RES	6.231,06
7-U.E.8 (*)	2,633	RES	11.055,88
8-ZONA INDUSTRIAL	1,01	IND	5.507,33
TOTAL	56,1712	--	--

Elaboración propia a partir de los datos contenidos en las fichas de las Áreas Homogéneas.

De acuerdo con las Normas Urbanísticas, Título II, Capítulo 2, Sección 1 del apartado 2, dentro del suelo urbano, en función del grado de urbanización y en aplicación de los criterios establecidos por el artículo 14.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Avance diferencia las categorías de suelo urbano:

- Consolidado
- No consolidado

Según indica el citado apartado, el suelo urbano consolidado está integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico,



puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción. Esta categoría de suelo ocupa una superficie total de 47,55 has.

De acuerdo con el apartado 6.1.2.1 de la Memoria de Ordenación, el Plan General establece para el suelo urbano consolidado el mantenimiento de las tipologías edificatorias tradicionales, fomentando su adaptación a usos modernos y el mantenimiento y mejora de los equipamientos existentes, proponiendo, además, la ampliación perimetral del límite urbano de Santorcaz, incorporando a esta categoría de suelo algunas parcelas que por colindancia se puede considerar que tienen todos los servicios.

Por su parte, el suelo urbano no consolidado lo integra la restante superficie de suelo urbano, ocupando un total de 8,63 Has. En esta categoría de suelo se delimitan los siguientes ámbitos de actuación:

- **Ámbito de Actuación 1:** El Comisario, que incluye el actual ámbito de actuación y se amplía con la inclusión de la actual UE-1 “Camino de Anchuelo” establecida en las NN.SS vigentes. Según las fichas del ámbito, se añade SNU de Protección Ecológica “Carrascal” (denominación según consulta realizada en catastro).
- **Ámbito de Actuación 2:** Las Perdices. Corresponde con el actual ámbito de actuación y se amplía incluyendo las zonas verdes de la UE-10 La Alberca (NN.SS vigentes). Se añade, ajena a esta zona un ámbito que actualmente se encuentra en SNU de Protección. Cauces y Riberas “Los Huertos”, denominación de acuerdo a la consulta realizada en catastro.

Se propone la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Actuación (01-02), ubicados al norte del núcleo urbano, para consolidar el suelo urbano, ya que lo que actualmente ocasionan es el fraccionamiento del mismo, entre el núcleo urbano y las extensiones del casco. Dicho suelo en la normativa vigente se califica como Ámbitos de Actuación, pero no se han desarrollado los viales de acuerdo a la normativa vigente.

- **Ámbito de Actuación 3:** UE-8. Corresponde con la actual UE-8 “Cerro San Miguel”. Se incorpora una zona al ámbito, contigua a la anterior y con la misma categoría SNU de Protección. Cauces y Riberas. “Los Huertos”, denominación dada según catastro.

La ordenación del AA.03, se propone para consolidar el borde urbano Este del núcleo. Dicho suelo en la normativa vigente se califica como Unidad de Ejecución, pero no se ha desarrollado en el plazo de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias.

- **Ámbito de Actuación 4:** el documento de la memoria habla de otro más, el cual no se localiza ni en los planos ni en las fichas de ordenación

La ordenación del A.A.04, se propone para ampliar el desarrollo industrial del término municipal al Noroeste del municipio.

En relación con el número de Ámbitos de Actuación propuestos, la Memoria de Ordenación aporta datos contradictorios, mencionando 3 y 4 ámbitos, si bien únicamente describe 3, de los que también presenta planos.



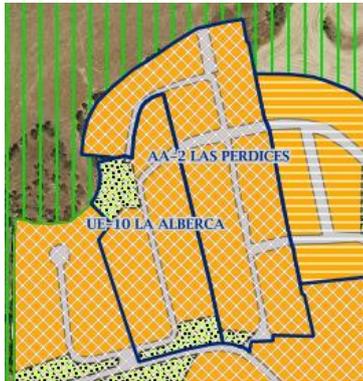
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	Superficie Has	Superficie SNUEP (m ²)	Uso Global	Sup. Edificable m ² c	Coef. Edificabilidad m ² c/m ² s	Nº Viv	Densidad Aprox. (viv/Ha)	OBSERVACIONES
1- "El Comisario" (*)	3,48	2.208,55	RES	11.042,77	0,30	45	40	Incluye AA-1 y UE-1 (NN.SS) y reestructura los límites, incorporando suelo urbano que en NN.SS no estaba incluido. (*) Incorpora como ZV suelo clasificado como SNUEP-Ecológico "Carrascal"
2- "Las Perdices"(*)	2,3248*	1.979,08	RES	9.895,39	0,43	34	35	(*) Incorpora SNUEP Cauces y Riberas "Los Huertos"
3- "UE-8" (*)	2,8213*	1.881,81	RES	11.055,88	0,39	51	45	(*) Incorpora SNUEP Cauces y Riberas "Los Huertos"
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	8, 6261	6.069,44				130		

Elaboración propia a partir de los datos contenidos en las Fichas Urbanísticas.

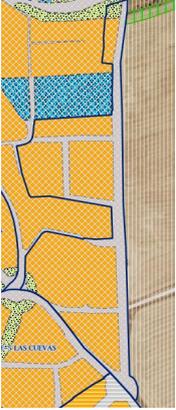
(*) Se incluyen en la superficie el área correspondiente a la zona verde propuesta en actual Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (según cálculos realizados, este dato no se encuentra incluido en la superficie contabilizada en las Fichas de las Áreas Homogéneas).

De acuerdo con lo indicado en el apartado 6.1.2.2 de la Memoria de Ordenación, el PG incorporará la ordenación pormenorizada de los AA, por lo que no será necesario su desarrollo a través de la tramitación del correspondiente Plan Parcial de Reforma Interior.

Cuadro comparativo NORMAS SUBSIDIARIAS-PLAN GENERAL:

ÁMBITO DE ACTUACIÓN	NNSS	PG	OBSERVACIONES
1.- El Comisario			(*) Incorpora como ZV suelo clasificado como SNUEP-Ecológico "Carrascal" Superficie: 2.208,55 m ² Fuente: Ficha Ámbito de Actuación (Memoria de Ordenación)
2.- Las Perdices			No corresponde exactamente con el UE-2 "Las Perdices", ya que incorpora la ZV de UE-10 "La Alberca" (NN.SS) (*) Incorpora SNUEP Cauces y Riberas "Los Huertos" Superficie: 1.979,08 m ² Fuente: Ficha Ámbito de Actuación (Memoria de Ordenación)

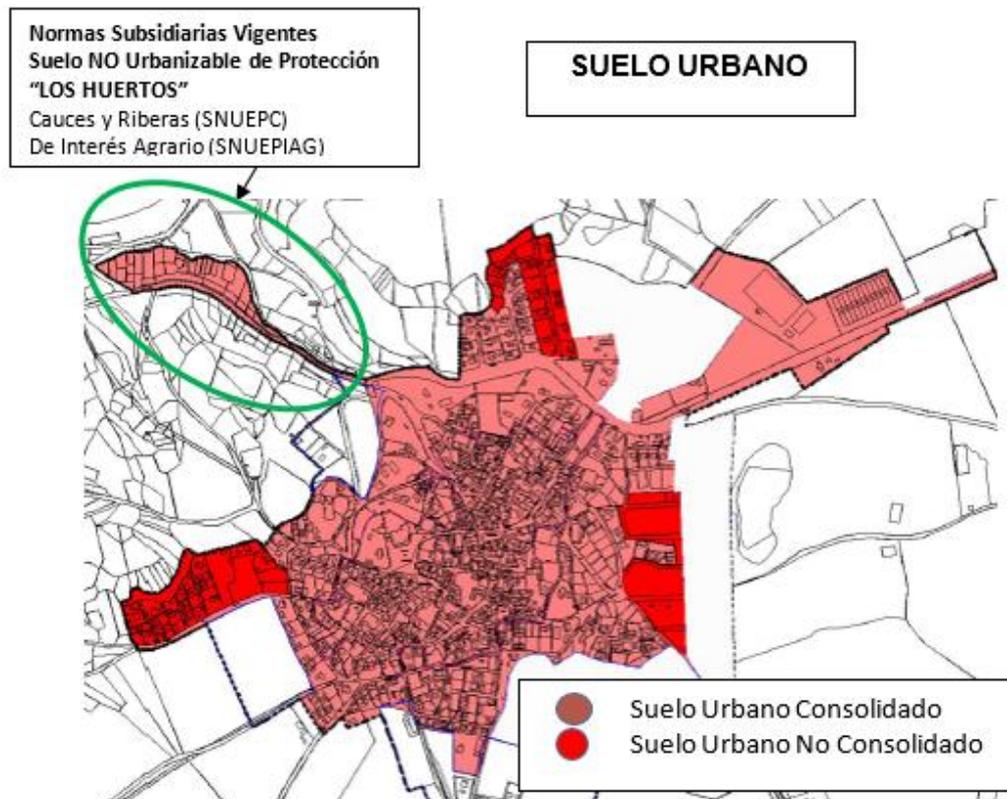


ÁMBITO DE ACTUACIÓN	NNSS	PG	OBSERVACIONES
3.- UE-8			<p>Límites se modifican en relación con NN.SS</p> <p>(*) Incorpora SNUEP Cauces y Riberas "Los Huertos" Superficie: 1.881,81 m² Fuente: Ficha Ámbito de Actuación (Memoria de Ordenación)</p>

Fuente: Elaboración propia

Revisados los planos aportados 1.1 "Clasificación de suelo" y 1.3. "Clasificación y Categorización del suelo" se observa que la zona correspondiente a "Los Huertos" (actualmente SNUEP) se encuentra adscrito a distintas CLASES de suelo: suelo URBANO y suelo NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

A su vez, tras analizar la propuesta del Plan General, se comprueba que las superficies adscritas en las propuestas de los ámbitos de actuación y suelo urbanizable como ZONA VERDE no se corresponden con la superficie incluida en el plano de "suelo urbano" (plano de ordenación 1.1), que se incorpora a continuación:



Fuente: Elaboración propia



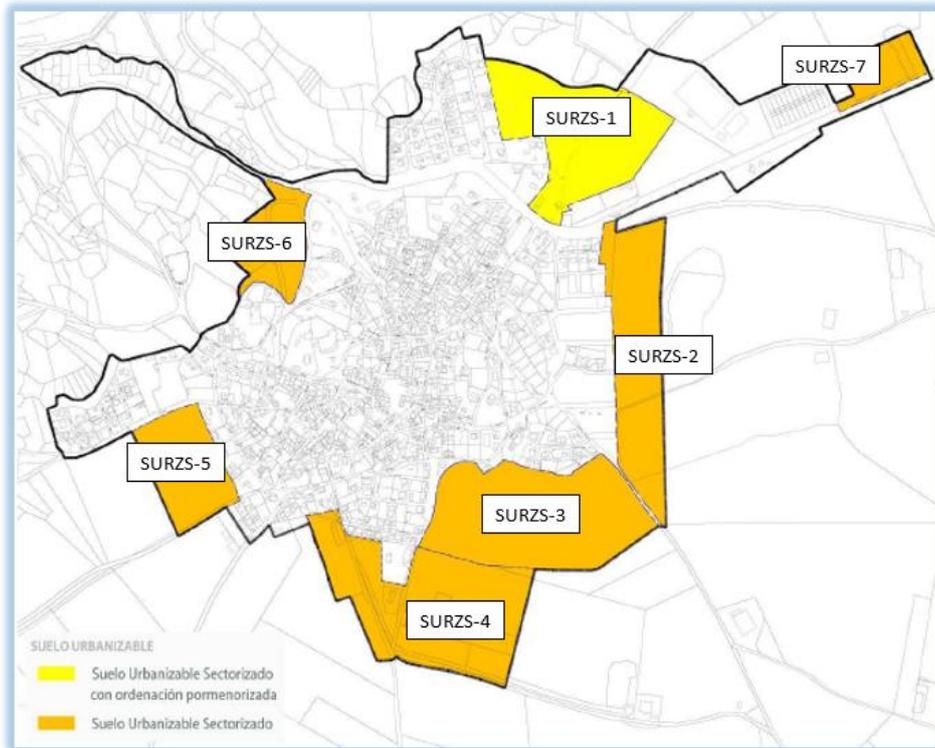
SUELO URBANIZABLE

De acuerdo con el Título II, Capítulo 3, Sección 1, apartado 1 de las Normas Urbanísticas, constituye el suelo urbanizable de la propuesta el que reúne las condiciones generales que se especifican en el artículo 15 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Comprenden el conjunto de terrenos que no tengan la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el propio Plan, incluyendo en esta categoría de suelo aquellos terrenos que no han alcanzado el carácter de suelo urbano por no haber desarrollado su planeamiento parcial o que tienen antecedentes que los hace merecedores de un tratamiento específico

Se establecen 7 sectores, que se detallan a continuación:

- Sector Suelo Urbanizable Sectorizado 1 (S.U.R.Z.S-1).
Uso residencial. Recoge el anterior S.A.U.-1 “Cruz de Piedra”, adaptándolo a la vigente legislación con ordenación pormenorizada. Este sector afecta al B.I.C. “Llano de la Horca”.
- Sector Suelo Urbanizable Sectorizado 2 (S.U.R.Z.S-2).
Desarrollo de un sector residencial de nueva clasificación situado al este del casco urbano.
- Sector Suelo Urbanizable Sectorizado 3 (S.U.R.Z.S-3).
Uso residencial. Este sector recoge la delimitación del S.A.U. 2 de las anteriores NN.SS. adaptándolo a la legislación vigente, al que se adscribe red exterior, para completar las dotaciones destinadas a redes generales, mediante la creación de una gran zona verde en el área Noroeste del núcleo urbano (ubicada a continuación de las anteriores correspondientes a los Ámbitos de Actuación 2 y 3, y clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección. Cauces y Riberas).
- Sector Suelo Urbanizable Sectorizado 4 (S.U.R.Z.S-4).
De carácter residencial, situado al sur del municipio.
- Sector Suelo Urbanizable Sectorizado 5 (S.U.R.Z.S-5).
De carácter residencial situado al suroeste del municipio Se completa con un sistema general adscrito de zonas verdes, para completar el parque forestal situado al Noroeste del municipio (ubicada a continuación de las anteriores correspondientes a los Ámbitos de Actuación 2 y 3 y S.U.R.Z.S-3 y clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección. Cauces y Riberas).
- Sector Suelo Urbanizable Sectorizado 6 (S.U.R.Z.S-6 “Cantarranas”).
Sector de nueva creación, de carácter residencial situado al oeste del municipio.
- Sector Suelo Urbanizable Sectorizado 7 (S.U.R.Z.S-7 “Industrial”).
Se establece como una ampliación del área industrial, junto a la M-213, en el área este del municipio configurando un pequeño polígono industrial. En los planos incluidos en la Memoria de Ordenación, incluye una zona ubicada junto a las restantes propuestas, en Suelo No Urbanizable de Protección.





Propuesta: suelo urbanizable

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Suelo Origen NN.SS	Superficie SNUEP m ²	Superficie Has NN.SS	Superficie Has PG	Uso Global	Sup. Edificable m ² c	Coef. Edificabilidad m ² c/m ² s	Nº Viv	Densidad Aprox.
S.U.R.Z.S-1	SAU-1		5,895 Has	5,705	RES	19.967,21	0,35	137	25 viv/ha
S.U.R.Z.S-2	SNU Común		--	5,054	RES	17.687,82	0,35	126	25 viv/ha
S.U.R.Z.S-3 (*)	SAU-2 (* Incorpora SNUEP Cauces y Riberas "Los Huertos")	3.492,23	6,7 Has	7,4403	RES	26.040,90	0,35	186	25 viv/ha
S.U.R.Z.S-4 "Camino de Baztán"	SNU Común		--	7,363	RES	25.771,79	0,35	184	25 viv/ha
S.U.R.Z.S-5 (*)	SNU Común (* Incorpora SNUEP Cauces y Riberas "Los Huertos")	869,70	--	2,867	RES	10.034,32	0,35	72	25 viv/ha
S.U.R.Z.S-6 "Cantarranas"	SNU Especialmente Protegido ECOLÓGICO "Pozilla"	23.019,09	--	2,3019	RES	8.056,68	0,35	56	25 viv/ha
S.U.R.Z.S-7 (*)	SNU Común (* Incorpora SNUEP Cauces y Riberas "Los Huertos")	¿? Aparece en uno de los planos No cuantificado en ficha	--	1,077	IND	4.711,63	--	--	--
TOTAL SUELO URBANIZABLE		27.381,02 (*) (*) No incluye SURZS-7		31,8082	-	112.270,35		761	25 viv/ha

(*) Los SNUEP correspondientes a "Los Huertos" (denominación según consulta de Catastro), no figuran en el plano correspondiente a suelos urbanizables.



En relación con el desarrollo de los sectores, las fichas de los sectores indican que debe tramitarse un Plan Parcial, sin embargo, en otros puntos de la documentación se indica que el Plan General incorpora para el SURZS-1 la ordenación pormenorizada (no se aporta).

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

De acuerdo con el Título II, Capítulo 4, Sección 1, apartado 1 de las Normas Urbanísticas, constituye el Suelo no Urbanizable de la propuesta el que reúne las condiciones generales que se especifican en el artículo 16 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Comprende el suelo no urbanizable los terrenos del término municipal que estén sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la legislación sectorial, sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o aquellos que el PG considera que deben ser protegidos por sus circunstancias particulares.

De acuerdo con la Memoria de Ordenación, la propuesta contempla las siguientes categorías de suelos no urbanizables:

- Vías Pecuarias. Se ampara y se regula de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y por la Orden de 28 de febrero de 1967, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Santorcaz, provincia de Madrid, y en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias del Estado.
- Montes Preservados: Se amparan y se regulan de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/95, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza
- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Riberas. banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:
 - Once metros en cauces de corriente continua.
 - Veinticinco metros en corrientes naturales de cauces continuos o discontinuos, lagunas y embalses públicos.

La Memoria de Ordenación refiere la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de aguas y a la Ley 7/1990, de 28 de Junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.

Indicar que la Ley 29/1985 se encuentra actualmente derogada por RD. Legislativo 1/2001.

Se incluyen como Suelo No Urbanizable de Protección los siguientes, no derivados de la aplicación de ninguna legislación sectorial:

- Suelo No Urbanizable de Protección por su interés paisajístico: *Los Sabinares, los Abedulares, los Hayedos, los Robledales, las Acebedas, los Encinares arbóreos, los Alcornocales, los Melojares arbóreos y arbustivos y la vegetación de riberas, junto con algunos tipos de jarales, cantuesos, piornales y brezos.*

Las zonas de especies vegetales y suelos, que, si por su valor productivo o natural no merecen estar contenidos en los apartados anteriores, forman parte intrínseca del paisaje contemplando o prolongando el área de ellas.



- Suelo No Urbanizable de Protección por su valor Agrícola y Ecológico: Los Pinares de pino piñonero, silvestre, carrasco, pinaster y migra, junto con los castañares. Se refiere esta protección a la establecida por la Ley 16/1995 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

ÁREA DE PROTECCIÓN POR SU INTERÉS ARQUEOLÓGICO

El plano de clasificación y categorización del suelo contiene una categoría adicional denominada “suelo no urbanizable de protección arqueológica”. Esta categoría se superpone a otras clases de suelo, y la Memoria de Ordenación no considera esta categoría, sino que se define como área de protección arqueológica. Por otro lado, a la vista de los planos, se interpreta como una categoría de Suelo No Urbanizable, si bien aparece superpuesta a suelo urbano y suelo urbanizable.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de Santorcaz se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 86, de 12 de abril de 2023) y con carácter supletorio la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por las que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Revisados los Planos de Ordenación 1.2 y 1.3 “Clasificación y Categorización del suelo”, se comprueba que las categorías de suelo establecidas para el suelo no urbanizable de protección no corresponden con las categorías establecidas en la Memoria de Ordenación:

- Suelo No urbanizable Común
- Suelo No urbanizable Forestal
- Suelo No urbanizable Montes Preservados
- Suelo No urbanizable Vías Pecuarias
- Suelo No urbanizable Cauces y Riberas
- Suelo No urbanizable Valor Hidrológico
- Suelo No urbanizable Protección Arqueológica
- Infraestructura supramunicipal
- Infraestructura Defensa

Las Normas Urbanísticas no recogen un listado con las categorías, se repasan distintas situaciones en las que el suelo se va a clasificar como no urbanizable, vías pecuarias, cauces y riberas, etc. A su vez, indica que no se establecen condiciones de uso.

El Plano de Ordenación 1.2 recoge 5 instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable, sin embargo el planeamiento vigente (NN.SS-94) señala 28 construcciones en suelo no urbanizable. El avance del PGOU no recoge ningún Catálogo de Construcciones en suelo no urbanizable y tampoco figuran en los planos de ordenación. En todo caso, el Plan General ha de incluir un Catálogo de Construcciones en suelo no urbanizable.



CUANTIFICACIÓN DE LAS SUPERFICIES PROPUESTAS POR EL PLAN GENERAL

PROPUESTA PLAN GENERAL SANTORCAZ					
CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE (Ha)		%	Nº VIV. TOTALES
S. URBANO	CONSOLIDADO	56,17	47,55(*)	1,70	130
	NO CONSOLIDADO		8,63	0,31	
S. URBANIZABLE	SECTORIZADO	31,81	31,81	1,14	761
	NO SECTORIZADO				
S. NO URBANIZABLE	PROTEGIDO	2.709,47		96,86	
TOTAL		2.797,45 Has			891

Elaboración propia, a partir de los datos contenidos en las fichas urbanísticas.

(*) SU Consolidado: Obtenido de la diferencia entre suelo urbano y suelo urbano no consolidado.

El Suelo Urbano supone el 2% de la superficie total del término municipal, 2.797,45 Has. Se divide en 8 áreas homogéneas. No se cuantifican en este dato las parcelas vacantes de las UE-7 y UE-9 (nomenclatura establecida por NN.SS 94).

El Suelo Urbano no Consolidado está constituido por 3 ámbitos de actuación, siendo el 8,6261% del término municipal y suponiendo 130 viviendas

El nuevo plan general clasifica como suelos urbanos los mismos que el planeamiento vigente, sin embargo, se incluye el área denominada "Los Huertos", que figura en los planos de ordenación como suelo urbano (en este aspecto existen discrepancias porque también figura en los planos de Suelo No Urbanizable de Protección). Por otro lado, tal como figura en las fichas (Memoria de Ordenación) de los sectores SURZS-3, SURZS-5 y SURZS-7, en esta misma zona también figuran parcelas adscritas a Suelo Urbanizable, pero no figura en los planos.

Se añade también a suelo urbano la zona verde del Ámbito de Actuación 1 (SNUEP en el planeamiento vigente).

Según los planos presentados, el cementerio se adscribe a suelo urbano (planeamiento vigente) y figura en el plano 1.3. de ordenación como "Instalaciones en suelo no urbanizable de protección".

El Suelo Urbanizable solo tiene la categoría de sectorizado y se divide en sectores de uso residencial e industrial. La superficie total es de 318.082 m² y representa el 1,137 % de la superficie del término municipal y proponiendo un total de 761 viviendas.

Se mantienen como suelos urbanizables los SAU-1 y SAU-2 y se añaden los restantes sectores. El S.U.R.Z.S-6 "Cantarranas" se encuentra clasificado en el planeamiento vigente como SNUEP.

Los sectores 3, 4 y 7 incluyen en las fichas de ordenación parcelas en "Los Huertos". Esta zona figura incluida en el plano de ordenación de 1.1. como suelo urbano y en el plano 1.3 como SNUEP.

A la vista de los datos del cuadro comparativo anterior, se señala lo siguiente:

- La superficie clasificada como **suelo urbano** disminuye 2,1288 Has. El motivo de este descenso es difícil de identificar, pudiendo estar condicionado, en parte, por los medios cartográficos utilizados para la elaboración de las Normas Subsidiarias vigentes.



Entre las diferencias detectadas entre el suelo urbano de las NN.SS-94 y la propuesta, destaca la incorporación del paraje “Los Huertos” (denominación según catastro), que figura contabilizado como redes exteriores adscritas en las fichas correspondientes a suelo urbano no consolidado de los ámbitos 2 “Las Perdices” y 3 “UE-8” y a suelo urbanizable (aunque no aparece en la descripción del suelo urbano). El área incluida en el plano es superior a las parcelas establecidas en las fichas de los ámbitos de actuación y S.U.R.Z.S.

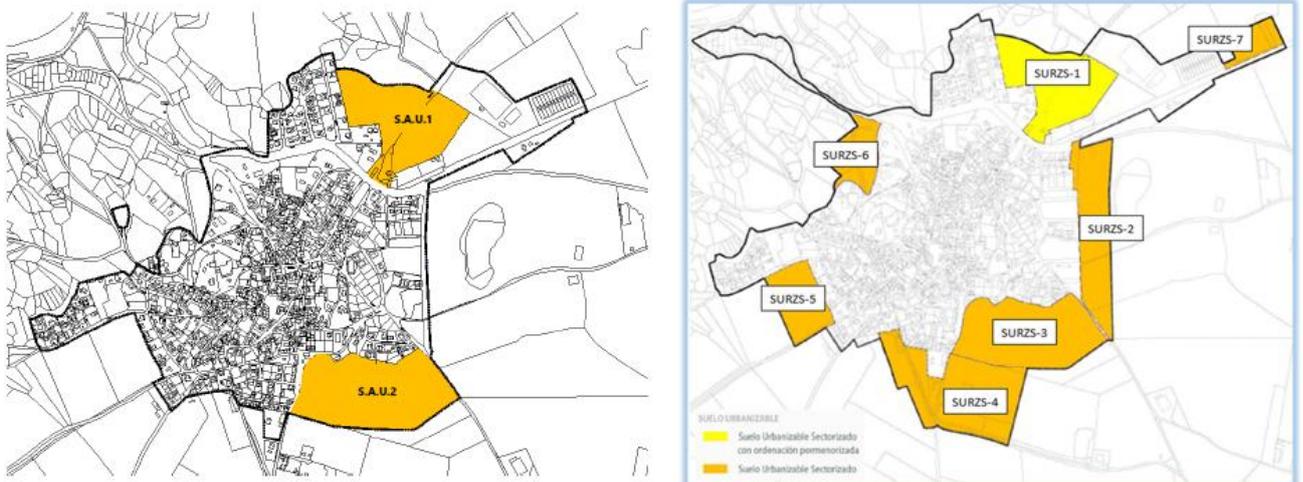
Este paraje figura en los planos informativos como Suelo No Urbanizable especialmente Protegido.

A su vez, este mismo paraje también está incluido en la propuesta, como puede comprobarse en los Planos de Ordenación, en varias categorías de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

- A su vez, se ha detectado que en las NN.SS-94 se clasificaba como suelo urbano los terrenos ocupados por el cementerio municipal. En la propuesta se comprueba, en los planos incorporados, que este equipamiento figura incluido como terreno forestal, yacimiento y equipamiento, sin embargo no se incluye en suelo urbano.
- Por otro lado, en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado 1 “El Comisario”, se incorpora como zona verde suelo clasificado actualmente como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, categoría “ecológico”. Según catastro, la parcela recibe la denominación de “Carrascal”.
- En relación con el **suelo urbanizable**, el incremento respecto al planeamiento vigente es de 19,2082 ha. Se propone únicamente suelo urbanizable sectorizado.

Las Normas Subsidiarias preveían 2 sectores de “Suelo Apto para Urbanizar” (SAU-1 y SAU-2) con previsión de 152 viviendas en total, no habiéndose desarrollado ninguno de ellos durante los 30 años de vigencia de estas normas. A pesar de esto, la propuesta los mantiene incrementando su aprovechamiento y clasifica otros 5 sectores adicionales, 4 de uso residencial y uno de uso industrial, previendo en total 761 viviendas.

En la siguiente imagen se puede comprobar que el SAU-1 se corresponde con la propuesta de SURZS-1 y el SAU-2 se corresponde con la propuesta de SURZS-3.



Comparativa propuesta NN.SS-94 (izda) y Avance Plan General (dcha)

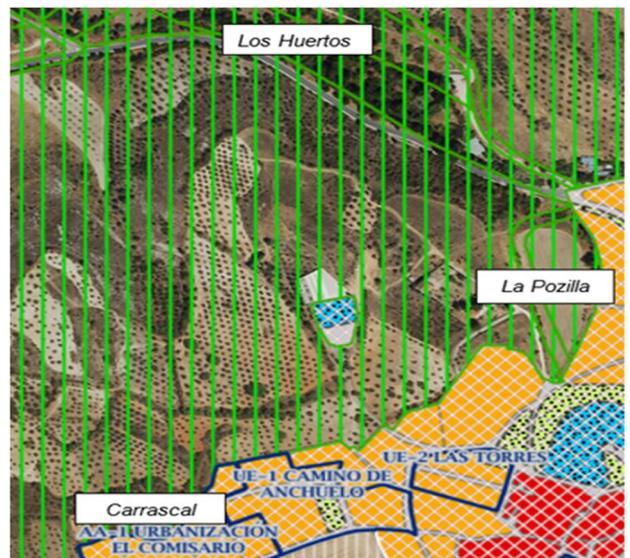
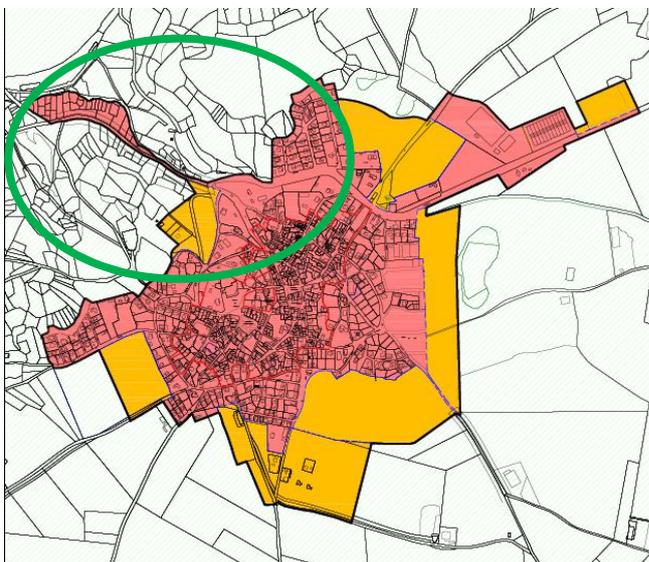


Los terrenos ocupados por los 5 nuevos sectores propuestos, se clasificaban en las NN.SS-94 como SNU Común, excepto el S.U.R.Z.S-6, que se clasificaba como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, categoría Ecológico (denominado “Pozilla”, según catastro) con una superficie de 2, 3019 has.

A la vista de lo anterior, en las siguientes fases de tramitación deberá justificarse adecuadamente la necesidad de clasificar como suelo urbanizable todos los sectores previstos, aclarando para el caso de sectores que ocupen terrenos clasificados por las NNSS vigentes como suelo no urbanizable si se han perdido los valores que hicieron que fueran clasificados como tales. Asimismo, debe valorarse, en especial, la necesidad de mantener como suelo urbanizable los terrenos ocupados por el antiguo SAU-1, teniendo en cuenta que no ha sido desarrollado durante la vigencia de las NN.SS-94, que la propuesta prevé otros sectores que pudieran satisfacer las necesidades reales de suelo y que afectan al BIC “Yacimiento Cerro La Horca”.

Deberá justificarse adecuadamente la necesidad de clasificar como suelo urbanizable los citados terrenos denominados “Pozilla” y “Los Huertos”, aclarando si se han perdido los valores que hicieron que fueran clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de protección ecológica.

- El **Suelo No Urbanizable** se reduce en 17,05 has, de las que 3,345 has corresponden a Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de diferentes categorías y el resto a Suelo No Urbanizable Común y Enclave de Ministerio de Defensa.



Detalle de la situación de los suelos SNUEP. Elaboración propia

Procede señalar que, en las siguientes fases de tramitación deben describirse adecuadamente todas las categorías previstas, definiendo para cada una de ellas su régimen normativo.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se recuerda que el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) indica en su artículo 3 que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben propiciar el uso



racional de los recursos naturales, contribuyendo, entre otras cuestiones, a la protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

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

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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

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

2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

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

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de Santorcaz a las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que, en el plazo de 30 días hábiles, aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

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

- ADIF. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.
- Área de Vías Pecuarias. DG. de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Organismo Autónomo Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid. Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras
- Demarcación de Carreteras del Estado. Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible
- Área de Instalaciones Eléctricas. DG. de Transición Energética y Economía Circular. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.



- Área de Prevención de Incendios. Jefatura del Cuerpo de Bomberos. DG de Emergencias. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. DG. de Promoción Económica e Industrial. Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
- DG. Patrimonio Cultural y Oficina del Español. Consejería de Cultura, Turismo y Deporte
- DG de Protección Civil. Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- DG de Carreteras. Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras
- DG de Calidad y Evaluación Ambiental. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
- DG de Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Canal de Isabel II.
- Área de Informes y Planificación. DG. de Biodiversidad y Gestión Forestal. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. DG. de Transición Energética y Economía Circular. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Red Eléctrica de España, S.A.U.
- Área de Sanidad Ambiental. DG. de Salud Pública. Consejería de Sanidad.
- DG Vivienda y Rehabilitación, Subdirección General de Arquitectura. Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.
- Ayuntamiento de Anchuelo
- Ayuntamiento de Corpa
- Ayuntamiento de Pezuela de las Torres
- Ayuntamiento de Los Santos de la Humosa
- Ayuntamiento de Pioz
- Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara
- Ecologistas en Acción

De manera simultánea se han solicitado los informes preceptivos:

Con fecha 27 de octubre de 2022 y número de registro 10/118342.3/22 se solicitó al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe conforme a sus competencias, recibándose informe el día 1 de abril de 2024 y número de registro 10/269849.9/24.

Con fecha 27 de octubre de 2022 y número de registro 10/118341.2/22, se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe conforme a sus competencias, recibándose contestación el día 5 de diciembre de 2022, referencia 30/022925.9/22. De acuerdo con el contenido del informe, con fecha 20 de diciembre de 2022 y número de registro de salida 10/140272.7/22 se solicita información complementaria al Ayuntamiento de Santorcaz, recibándose contestación con fechas 1 y 3 de febrero de 2023, con referencias de entrada 10/112909.9/23 y 10/109752.9/23, respectivamente.

Con fecha 3 de febrero de 2023, y número de registro 10/011550.0/23, a la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Santorcaz, se da traslado al Área de Planificación y Gestión de Residuos, solicitando informe conforme a sus competencias, recibándose contestación el día 27 de febrero de 2023, referencia 10/207689.9/23.

Con fecha 3 de febrero de 2023 y número de registro 10/011549.7/23 se solicitó al Canal de Isabel II Gestión el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre



gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibíéndose informe el día 27 de febrero de 2024.

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

- DG Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 2 de noviembre de 2022, referencia 43/249652.9/22

Este organismo, dentro del ámbito de sus competencias, informa que no tiene sugerencias u observaciones que realizar. No obstante, se recuerda la necesidad de tener en cuenta los posibles riesgos de protección civil en el planeamiento urbanístico.

- Dirección General de Emergencias, Área de Prevención de Incendios, recibida el 11 de noviembre de 2022, referencia 43/286291.9/22

El informe indica que el término municipal de Santorcaz no está incluido en el listado de municipios considerados Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) del Anexo I del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

Este organismo indica que, una vez revisada la documentación, se observa que el contenido de "Avance del Plan General de Ordenación Urbana", no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, con independencia de que con posterioridad se desarrollen y tramiten nuevas figuras de Planeamiento (Planes Parciales, Urbanización, etc.) que sí lo hagan. En consecuencia, no se emite informe de esta documentación ni se realizan observaciones ni sugerencias.

- Ministerio de Fomento – Demarcación de Carreteras del Estado, recibida el 22 de noviembre de 2022, referencia 10/920171.9/22

El informe señala no discurren carreteras de titularidad estatal por el término municipal. Asimismo, dada la situación del mismo respecto al viario estatal más cercano (a 11 Km aproximadamente del enlace de A-2 más próxima), se estima que el mismo no se localiza dentro de su zona de influencia.

Por lo expuesto, y a efectos de lo dispuesto en el art.16.6 de la Ley 37/2015, de Carreteras, se informa que la figura de planeamiento, en tramitación, no afecta directa o indirectamente a la Red de Carreteras del Estado.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibidas el 5 de diciembre de 2022, referencia 30/022925.9/22 y 27 de febrero de 2023, referencia 10/207689.9/23

El informe recibido el 5 de diciembre de 2022 establece la necesidad de ampliar la documentación aportada por el Ayuntamiento de Santorcaz, en concreto el Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo Fase I.

El informe recibido el 27 de febrero de 2023 analiza el Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo realizado y establece la necesidad de completar el documento presentado, indicando las condiciones a cumplir para distintos ámbitos establecidos por el Plan General. Estas condiciones se recogen en el epígrafe 2.17 "Estudio sobre calidad de suelos" del presente informe.



- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 14 de diciembre de 2022, referencia 30/054629.9/22

El informe establece una serie de consideraciones que se deberán tener en cuenta para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, derivadas de actuaciones que se desarrollen como consecuencia del Avance del Plan General planteado.

- Red Eléctrica de España, S.A.U., recibida el 14 de diciembre de 2022, referencia 30/060415.9/22

Este organismo informa que no se encuentran afectadas instalaciones de su propiedad.

- ADIF, recibido el 16 de diciembre de 2022, referencia 30/064700.9/22

El informe indica que el municipio de Santorcaz se encuentra atravesado de este a oeste por la traza ferroviaria de la Línea de Alta Velocidad 050 - MADRID-PUERTA DE ATOCHA-LIMITE ADIF – LFPSA, que discurre en parte de forma soterrada.

Se trata del EJE 12 - A.V. Madrid Atocha - Barcelona - Frontera Francia, según la nomenclatura del catálogo de Ejes y Líneas de la Red Ferroviario de Interés General (RFIG), publicado en el anexo G de la Declaración de la Red publicada anualmente por ADIF.

El modelo propuesto en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Santorcaz no afecta a la red supramunicipal de ferrocarril de alta velocidad y, desde tal perspectiva, resulta sostenible respecto de dicha infraestructura de comunicación.

Este organismo emite informe favorable condicionado al cumplimiento de una serie de condiciones que expone en el documento remitido.

- Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara, recibido el 16 de diciembre de 2022, referencia 30/069069.9/22

Este Ayuntamiento comunica que no presenta alegaciones al desarrollo o tramitación ambiental del Plan General de Santorcaz.

- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública, recibida el 22 de diciembre de 2022, referencia 57/803057.9/22

Este organismo indica que han sido incorporados gran parte de los requisitos y recomendaciones del ámbito de la sanidad ambiental: abastecimiento de agua de consumo humano, red general de riego, selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, impactos en la población general y población vulnerable en las obras de urbanización por contaminación por polvo y ruido, así como la proliferación de plagas y medidas de contención de aplicación.

El informe establece una serie de aspectos sobre los que es preciso matizar e incidir relativos a plagas y vectores, líneas eléctricas, residuos peligrosos, vinculación con otros planes y previsiones de suelo para usos dotacionales.



- Área de Vías Pecuarias, recibida el 29 de septiembre de 2023, referencia 10/944914.9/23.

Este organismo menciona las vías pecuarias que convergen en el núcleo urbano, establece consideraciones de carácter normativo que incluyen la legislación aplicable en relación con la regulación, titularidad de los terrenos, usos de las vías pecuarias, modificaciones del trazado, actuaciones para asegurar la velocidad máxima establecida y mecanismo de aprobación de las actuaciones. También se mencionan consideraciones de carácter general relativas a la calificación y condición de estos bienes.

- DG Vivienda y Rehabilitación, Subdirección General de Arquitectura, recibida el 27 de diciembre de 2023, referencia 06/390334.9/23

El informe revisa la legislación aplicable y los tipos de bienes que se determinan por la misma. Se relacionan los documentos a tener en cuenta para elaborar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana, mencionando, en su caso, los elementos incluidos en cada documento mencionado.

Se incorpora como anexo al informe las fichas correspondientes a los elementos incluidos en el Visor de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid y en el Inventario de Arquitectura Contemporánea de Interés.

- Canal de Isabel II, recibida el 27 de febrero de 2024, referencia 10/176422.9/24.

Este organismo hacer una serie de consideraciones en relación con la demanda de recursos hídricos, justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas, infraestructuras de abastecimiento, riego de zonas verdes, vertidos, saneamiento y depuración de aguas residuales, red de saneamiento, gestión del suelo afectado por infraestructuras hidráulicas y afecciones a infraestructuras adscritas al Canal de Isabel II, tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo, costes de las infraestructuras y repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos. Se incorpora al informe recibido planos de infraestructuras y de afecciones a instalaciones adscritas a Canal de Isabel II.

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, recibida el 1 de abril de 2024, referencia 10/269849.9/24.

Este Servicio emite informe que señala las afecciones del Plan General sobre distintos espacios naturales protegidos y figuras con normativa de protección específica. Se establecen una serie de medidas para evitar efectos apreciables, directos o indirectos, sobre las especies protegidas, los cuales se deberán plasmar en los documentos del plan. A su vez, se establecen la obligatoriedad de compensación por pérdida de terreno forestal y la preservación de la vegetación riparia existente. Las consideraciones al respecto se encuentran incluidas en el epígrafe correspondiente del presente informe.

- Dirección General de Carreteras. Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, recibida el 5 de junio de 2024, referencia 06/201483.9/24

El informe relaciona la documentación remitida, carreteras afectadas y menciona las actuaciones existentes en la carretera M-213, advierte de la necesidad de calificación como “red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones”, así como otros condicionantes que afectan a la red de carreteras.



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

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

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

Por lo tanto, el estudio ambiental estratégico y el Estudio de viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015) establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que los poderes públicos *promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

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

En ese sentido, la propuesta urbanística deberá ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento elaborará el estudio ambiental estratégico del Plan teniendo en cuenta el presente documento de alcance que se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico redactado se elaborará la versión inicial del Plan y se presentarán ambos documentos para aprobación inicial.

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



Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las alternativas, 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 incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

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

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

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

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

- Revisado el Plano de Ordenación 1.3 “Clasificación y Categorización del suelo”, se comprueba que las categorías de suelo establecidas para el suelo no urbanizable de protección no corresponden con las categorías establecidas en la Memoria de Ordenación, por lo que habrá de subsanarse. No podrán existir terrenos pertenecientes a dos clases distintas de suelo.
- Los mapas incluidos en cada una de las memorias deberán incluir la leyenda correspondiente.
- Deberá incorporarse la previsión de viviendas para cada uno de los desarrollos previstos por el Plan General, que incluirán las previsiones para las parcelas vacantes en suelo urbano.
- Deberá realizarse el cálculo de la huella de carbono del término municipal, un plan de mitigación/reducción y otro de compensación, según lo recogido en el epígrafe 2.11
- La documentación del Plan General deberá realizar un análisis de las necesidades de dotaciones, equipamientos y servicios, en particular respecto a la atención sanitaria y educativa, acorde con los nuevos desarrollos previstos, de manera que no se den situaciones de déficit de las mismas o desfase temporal con los crecimientos residenciales.
- En relación con lo anterior, el Ayuntamiento deberá justificar la sostenibilidad de la gestión de los servicios municipales, para el estado actual y para los desarrollos futuros.
- Debe revisarse la clasificación como suelo urbano de la zona denominada “Los Huertos”, que figura clasificada por el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido dentro de varias categorías diferentes, además aparece dentro del área correspondiente a la zona de SNUEP por valor arqueológico. Por otro lado, puede comprobarse que en los planos de ordenación figura en varias clasificaciones distintas, tanto como suelo urbano como suelo no



urbanizable especialmente protegido y en el plano correspondiente a infraestructuras como zona verde.

- En relación con los ámbitos que incluyen redes exteriores adscritas al ámbito, se comprueba que las Fichas de las Áreas Homogéneas no incluyen la superficie correspondiente a estas redes, que sí aparecen incluidas en las Fichas de los Ámbitos de Actuación. Se precisa corregir estas deficiencias.
- Las Normas Urbanísticas correspondientes a Suelo No Urbanizable no desarrollan los aspectos relativos al régimen de usos permitidos, compatibles e incompatibles. Se limitan a realizar una transcripción de la legislación.
- En relación con el inventario de edificaciones y construcciones en Suelo No Urbanizable relacionadas en el Plano Informativo (no detalla denominación), se comprueba que la documentación de Avance del Plan General no contiene un Catálogo de Edificaciones y Construcciones en Suelo No Urbanizable. Deberá incluirse el citado catálogo e indicarse las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables.

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

- Se incluirá en la documentación un estudio de generación y gestión de residuos según lo señalado en el epígrafe correspondiente.
- Se comprueba que el equipamiento correspondiente al cementerio aparece en los planos informativos clasificado como “suelo urbano”, sin embargo en los planos de ordenación figura como “instalaciones en suelo no urbanizable de protección”, en concreto aparece asignado con el número 1. Se precisa corregir este dato o, en su caso, clarificar la situación de este equipamiento.
- El Estudio de Contaminación de Suelos aportado se completará de acuerdo a lo informado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos. (Epígrafe 2.17 del presente informe).
- El Estudio de Gestión de Residuos no informa sobre los aspectos relativos a la gestión de residuos municipal, se ha orientado hacia la gestión de residuos en el ámbito de proyectos. Se presentará un documento que cumpla los requisitos establecidos en el epígrafe 2.18 de este informe.
- Deberán actualizarse las referencias legislativas a las actualmente vigentes.

2.2.1. Directrices sobre aportación de la documentación

Para las siguientes fases se deberá organizar el documento de tal 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.

- 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. Deberán estar libres de contraseñas.

La documentación gráfica debe ser claramente legible, eligiendo tramas para las diferentes clases y categorías que sean fácilmente identificables y coherentes con las indicadas en la leyenda, diferenciando inequívocamente las zonas en las que se superpongan diferentes categorías de suelo. La delimitación de los distintos ámbitos deben incluir una línea perimetral, no siendo suficiente disponer únicamente de la trama.

- Al efecto de poder realizar un adecuado análisis y comparación con la cartografía territorial y sectorial existente y para su integración en un SIG con otros expedientes de evaluación ambiental estratégica, además del formato en pdf, deberán remitir la cartografía en formato digital vectorial, preferiblemente en formato shapefile (extensión "shp"). Todos los recintos cartografiados deberán incluirse en archivos digitales o capas de tipo polígono. Los archivos digitales deberán ser plenamente coherentes con los planos PDF aportados y deberán incluir, al menos, la siguiente información:

1. Clasificación del Suelo
Campos mínimos: Clase
 - *No deben de existir entidades duplicadas*
 - *No debe tener entidades superpuestas o con solapamientos*
2. Categoría del Suelo
Campos mínimos: Clasificación/categoría
 - *No deben de existir entidades duplicadas*
 - *No deben existir huecos entre entidades adyacentes*
3. Ámbitos de Ordenación y Gestión
Campos mínimos: Nombre del Ámbito y Uso Global
4. Calificación del Suelo: Ordenanzas y Usos Globales
Campos mínimos: Nombre de la Ordenanza y Uso Global

- Planos de Información y Ordenación incluidos en los documentos PDF de consulta:

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

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

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Así mismo, el documento del Plan General a



someter a Informe Definitivo de Análisis ambiental, deberá recoger en el apartado de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

2.4. Valoración de la capacidad de acogida de la propuesta seleccionada

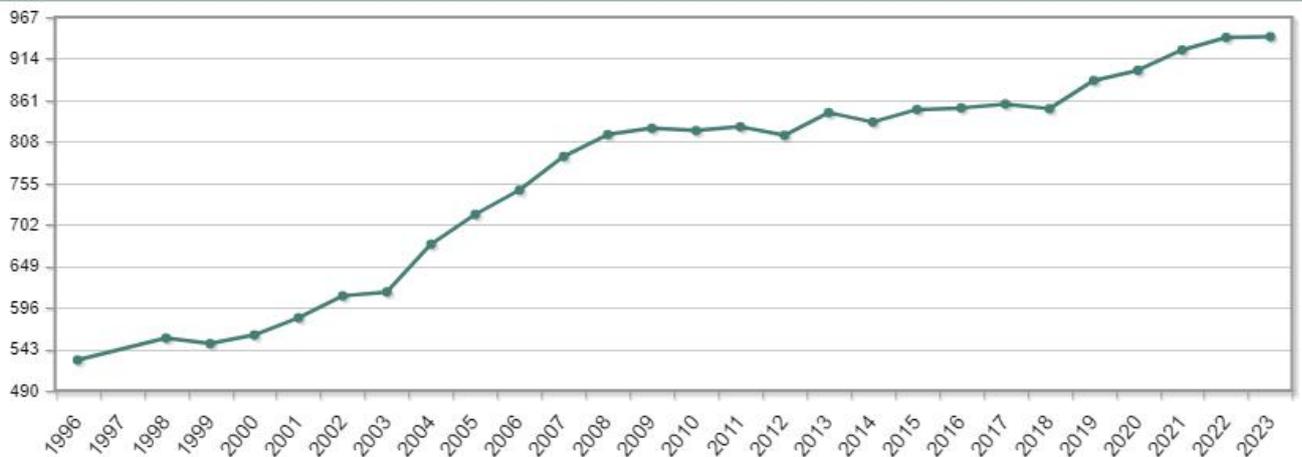
1. Análisis de la propuesta de desarrollo residencial.

Respecto a las necesidades de vivienda en el municipio:

Según consulta realizada, el censo del año 2023 y la ficha municipal del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, en Santorcaz hay empadronadas 942 personas y la evolución de la población, abarcando desde el año 1994 hasta la actualidad:

Año	1994	1995	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Población	540	545	529	557	550	561	583	611	616	677	715	746	789	817	825	822	827	816	845	833	849	851	856	850	886	899	925	941	942

Cifras Oficiales de Población de los Municipios Españoles: Revisión del Padrón Municipal, Total, Santorcaz



Según la memoria, apartado 5.3.2 “Dimensionado del Crecimiento”, *“debe evitarse el planteamiento de ajustar el crecimiento del suelo urbano a este parámetro, y más bien considerar el crecimiento propuesto como un componente de reactivación en este municipio.*

En este sentido, el crecimiento propuesto no puede basarse en las necesidades de suelo, sino en una “oferta” de suelo con ciertas expectativas, que permita la implantación de actividades derivadas de la construcción de viviendas, en un municipio con notables valores ecológicos y paisajísticos y por tanto con posibilidades de acogida de estas actividades, aun preservando estrictamente estos valores.

Como se ve en el siguiente gráfico, desde el año 2004 al 2013 se produjo un aumento significativo de población (de unos 600 habitantes a 850 habitantes), que se ha ido manteniendo estable hasta el año 2018. No se prevé, por tanto, un crecimiento significativo de la población”.



La Memoria de Ordenación indica que, dados los movimientos migratorios internos que se están produciendo en la Comunidad de Madrid, causados generalmente por matrimonios jóvenes que se desplazan a municipios más alejados de la capital y su corona, en búsqueda de vivienda a precios más asequibles, se propone fomentar el desarrollo de vivienda habitual, en detrimento del modelo de vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de 2.000 m² de las vigentes NN.SS.

El documento determina que se toma como referencia el "Tamaño medio familiar" publicado por el INE, establecido en 3,16 personas por vivienda.

Proyección de población:

No se realiza previsión de población en la propuesta de este Plan General. Se estudia la evolución del número de habitantes hasta la fecha y se concluye que se planifica desvinculando el incremento poblacional con la propuesta de suelo disponible en el municipio.

A la vista de la propuesta de 891 viviendas recogidas en el Avance, y el dato aportado de 3,16 personas por vivienda, se obtienen 2.816 personas, al que se suma la población actual (942 hab), por lo que el Plan General se plantea para una proyección de población de 3.758 personas, lo que supone un incremento de 2.816 personas respecto a la población actual (942 hab.), cercano al 300%.

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

Cabe destacar que en la propuesta no se ha cuantificado el suelo vacante pendiente de desarrollo en suelo urbano.

Las Normas Subsidiarias preveían una población de 1.660 personas, para las que se proponía la ejecución de 336 viviendas, de las que 152 se preveían en Suelo Apto para Urbanizar, y no se han ejecutado y las restantes en suelo urbano no consolidado, de las que no se puede asegurar el grado de desarrollo, dado que no se han aportado datos.

A la vista de lo anterior, resulta de interés justificar el cumplimiento de los preceptos legislativos mencionados en el punto anterior, esto es el uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio, señalando además que la potestad de planeamiento debe ejercerse operando a la a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de esta:

- Deben cuantificarse las viviendas potenciales en el suelo ya urbanizado con ordenación directa.
- Una vez realizado lo anterior, debe redimensionarse la propuesta de crecimiento residencial adaptándose a las necesidades reales del municipio, dando así cumplimiento a los ya mencionados artículos 3 y 20 del TRLSRU y los artículos 3 y 33 la LSCM, en relación con uso racional del recurso natural del suelo y, en especial, con la preservación de los valores del suelo innecesario para atender las necesidades de transformación urbanística.

Cabe destacar, los objetivos del Plan General relativos al modelo de ordenación propuesto descritos en la Memoria de Ordenación y el Estudio Ambiental Estratégico:

- Proponer los crecimientos sostenibles que impulsen la evolución del municipio respetando el medio donde se ubica, dimensionados de acuerdo con la escala del municipio, a las previsiones de crecimiento razonables y de acuerdo al modelo de ciudad que se persigue.



2. Análisis de la propuesta de desarrollo industrial.

Se propone un área homogénea independiente de la zona industrial existente y se establece como suelo urbano no consolidado la parcela adyacente a la existente, en el mismo régimen, contando con accesos y servicios desde la carretera autonómica M-213.

De acuerdo con la Ficha del Área Homogénea contenida en el “Estudio Ambiental Estratégico”, se adapta el planeamiento a la realidad existente y se amplía el polígono a través de la definición de una nueva Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado que replique el modelo actual, partiendo de las infraestructuras existentes, por lo que no sería necesaria la consolidación del mismo.

Habrà de justificarse esta clasificación, en cumplimiento de la legislación establecida, Real Decreto Legislativo 7/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), del ya mencionado artículo 3.

Asimismo, señala en su artículo 20 relativo a los criterios básicos de utilización del suelo que las Administraciones Públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

El siguiente cuadro comparativo recoge los porcentajes del término municipal que se destinan a cada una de las clases de suelo tanto en el planeamiento vigente como en la propuesta, calculadas en los anteriores apartados del presente Documento de Alcance. Se incorporan también las viviendas previstas y se estima la población resultante de la previsión de viviendas.

SUELO	Superficie URBANO (Has)	%	Superficie URBANIZABLE (Has)	%	Superficie NO URBANIZABLE (Has)	Techo de Población	Viviendas Propuestas
NN.SS (1994)	58,30 Has	2,08	12,60	0,45	2.726,55	1.660	345 ⁽⁴⁾
AVANCE PLAN GENERAL	56,1712	2,00	31,8082	1,137	2.709,5	3.758 ⁽³⁾	891 ⁽¹⁾
Diferencia	(-) 2,1288	(-) 0,08	19,2082	0,687	(-) 17,05 ⁽²⁾		

Fuente: Elaboración propia

⁽¹⁾ No se contabilizan las parcelas vacantes de los UE-7 y UE-9

⁽²⁾ Corresponde a SNUEP de diferentes categorías un total de 3,345 Has.

⁽³⁾ Dato estimado a partir de la propuesta de viviendas (891) y el dato proporcionado de 3,16 pers/viv. Se obtienen 2.816 hab., a los que se suman 942 (dato censo 2023).

⁽⁴⁾ Dato tras la modificación puntual del SAU-1 Cruz de Piedra

2.5. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

Con fecha 1 de abril de 2024 se recibe oficio del Área de Informes y Planificación por el que se adjunta informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.



Analizadas las alternativas propuestas, criterios considerados, clasificación del suelo según la propuesta de PGOU, depuración y vertido de aguas, disposiciones sobre las infraestructuras eléctricas y medidas preventivas, correctoras y compensatorias recogidas en la documentación, se establecen consideraciones sobre el Avance del PGOU:

- **Figuras de Protección Específica que afectan al ámbito:**

Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CREA):

En relación con el cumplimiento de lo previsto en los artículos 10 y 14.1, 14.2, 33.1 y 35 de la Ley 2/1991, de 14 de febrero, relativos a la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid para las especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres aprobado por Decreto 18/1992, de 26 de marzo, se hace constar que, consultada la información disponible en esta Dirección General, en el ámbito de afección del proyecto, es zona de campeo de avifauna protegida, aunque no se tienen datos de nidificación. Se señala que no existen Árboles Singulares, creados por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo.

La Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid atraviesa el término municipal desde el SW al NE, en una banda de territorio que se encuentra incluida, concretamente, en el ámbito del Corredor de los Yesos:

ACTUACIÓN	TÉRMINO MUNICIPAL	CORREDOR ECOLÓGICO	CATEGORÍA CORREDOR	TRAMO CORREDOR	NATURALEZA CORREDOR
Avance PGOU	Santorcaz	Corredor de los Yesos	Principal	Santorcaz	Esteparia

Por este motivo, es aconsejable que, en la medida de lo posible se mantenga dicha franja de territorio sin actuaciones que supongan una gran pérdida de dicha superficie.

Montes en Régimen Especial: Montes Preservados

Un ámbito, situado al NW de los terrenos incluidos en el término municipal de Santorcaz, tiene la condición de monte o Terreno Forestal según el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en la categoría de Monte Preservado. Su condición de Monte Preservado está amparada por su inclusión en el Anejo Cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se corresponde con masas de tipo1.

La superficie es de 12,20 ha e incluye las siguientes formaciones vegetales:

ACTUACIÓN	FORMACIONES VEGETALES	ESPECIES (% presencia)	FCC (%)
Avance PGOU	Coscojar	<i>Quercus coccifera</i> (50-75 %) <i>Stipa tenacissima</i> (40 %) <i>Genista scorpius</i> (10 %)	10-20
	Atochar	<i>Stipa tenacissima</i> (70 %) <i>Genista scorpius</i> (25 %)	20-40



La superficie del término municipal incluida en Monte Preservado, según el Avance del PGOU propuesto, no supone una variación de la clasificación del suelo con respecto a las NNSS del 94, es decir, queda recogido como SNUP, cumpliendo así, con lo establecido en el régimen jurídico administrativo especial recogido en el capítulo III del título II de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 9 dispone que, *Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.*

Otros Montes Gestionados:

En el término municipal se encuentra como enclavado un monte denominado “Estación de Santorcaz” situado en la zona central oeste del mismo. La titularidad es de Montes Públicos Estado Patrimoniales, concretamente del Ministerio de Defensa. La superficie es de 185,30 ha.

La clasificación del suelo del monte denominado “Estación de Santorcaz”, según el Avance del PGOU propuesto, no ha variado con respecto a las NNSS del 94, es decir, queda recogido como SNUP.

Hábitat de Interés Comunitario (HICs) fuera de RN2000:

En los terrenos del término municipal se encuentran actualmente los siguientes hábitats de interés comunitario (HICs) incluidos en el Anejo I de la Directiva 92/43/CEE Hábitats:

Término municipal	HIC (hábitat prioritario)	Nº Tesela	HIC / Tesela (%)
Santorcaz	4090: <i>Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga</i>	139769	40
		139806	20
		139809	20
		138314	10
		138588	40
		138595	40
		138603	40
		138886	20
	138890	50	
	5210: <i>Formaciones montanas de Cytisus purgans</i>	138314	10
	6220 (*): <i>Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea</i>	139806	5
		139809	5
	9240: <i>Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia</i>	138766	85
	92A0: <i>Bosques galería de Salix alba y Populus alba</i>	139007	30
	9340: <i>Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia</i>	139769	40
		139806	20
		139809	20
138314		40	
	138886	70	

La superficie de terreno del término municipal total en la que se encuentran estos HICs es de 232,9917 ha, siendo la mayor concentración de presencia de los mismos en la zona NW municipal.

La superficie del término municipal en la que se encuentran incluidos HICs, según el Avance del PGOU propuesto, no supone una variación de la clasificación del suelo con respecto a las NNSS del 94, es decir, queda recogido como SNUP.

Terreno Forestal en régimen general

Parte de los terrenos del término municipal se ajustan a la definición de monte del artículo 3 de la ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se corresponden con las siguientes formaciones vegetales:

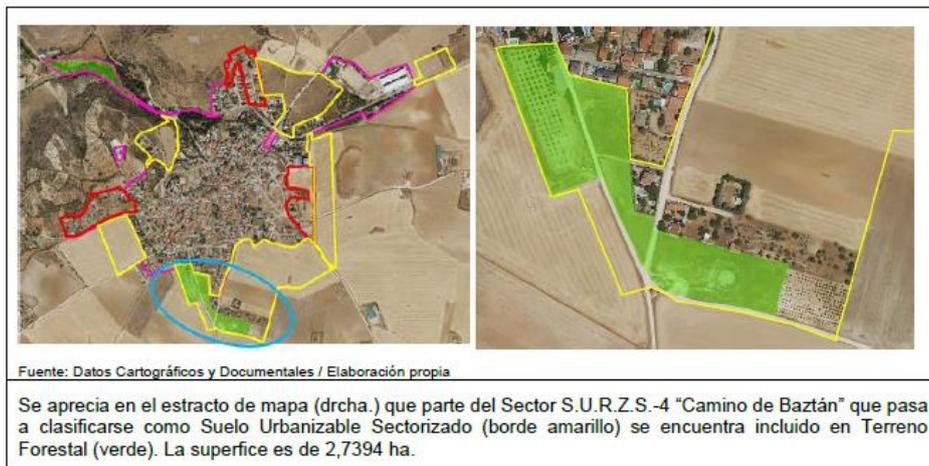


TERMINO MUNICIPAL	FORMACIONES VEGETALES	SUP(ha)
Santorcaz	Coscojar	121,5590
	Atochar	21,9930
	Encinar	411,461
	Pastizal y erial	44,6260
	Mezcla de encina y coníferas	10,6830
	Vegetación de ribera	22,3690
	Pinar de pino carrasco	64,063
	Otras frondosas	80,2

La mayor parte de la superficie del término municipal considerada como terreno forestal se encuentra en la zona NW del mismo.

Algunos de los terrenos de los nuevos desarrollos que se encuentran incluidos en el Avance del PGOU en las categorías de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, así como, de Suelo Urbanizable Sectorizado, presentan la condición de Monte o Terreno Forestal, según lo establecido en el artículo 3 del a Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Concretamente, se corresponden con los siguientes ámbitos:

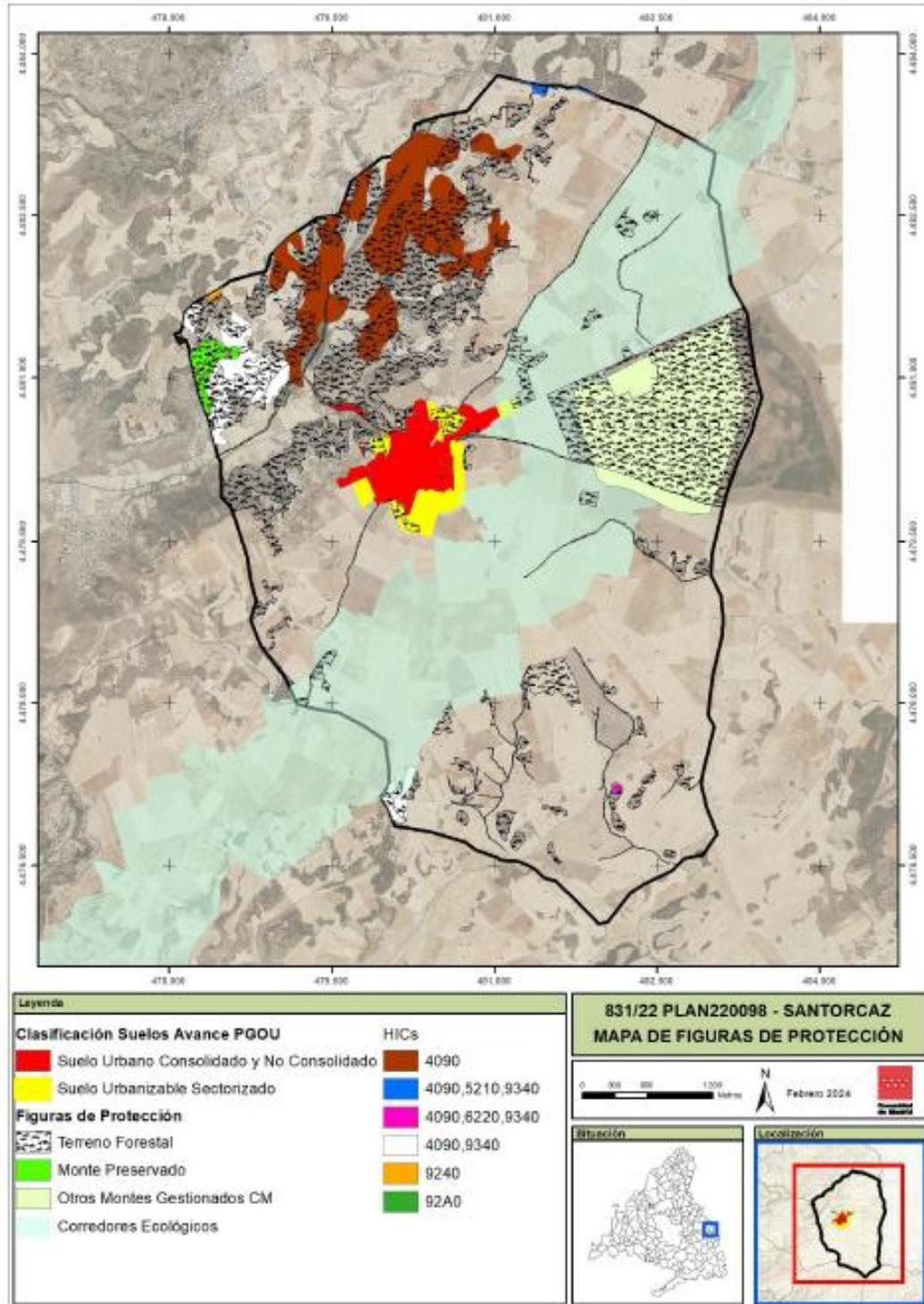
- Sector Suelo Urbanizable Sectorizado 4 (S.U.R.Z.S.-4 "Camino de Baztán"). Es un sector de carácter residencial situado al sur del municipio.



- El nuevo ámbito en el límite NW del casco urbano que se extiende hasta el arroyo de la Hontanilla y que el Avance del PGOU incluye como suelo Urbano Consolidado.



Este ámbito presenta zonas de prados de la serie *Daphno gnidii-Quercetum cocciferae* correspondientes a última etapa de sustitución como pasto basófilo y xerófilo de *Lygeo-Stipetalia*, y vegetación de ribera herbácea con estrato arbóreo diverso con géneros como el *Populus*, *Ulmus*, *Prunus*



Mapa de figuras de protección
 (Extraído de: Anexo III Informe DG. Biodiversidad y Gestión Forestal)



- **Condicionantes y consideraciones a incluir en el documento del PGOU**

Montes en Régimen Especial: Montes Preservados

El promotor deberá recoger literalmente, en el apartado correspondiente del PGOU propuesto, el siguiente texto en cursiva:

Igualmente, y según lo dispuesto en el artículo 9 del Título II, Régimen jurídico del suelo, en su punto 2, La calificación de los terrenos forestales catalogados como suelo no urbanizable de especial protección solo podrá modificarse mediante previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública y en la forma establecida por la normativa reguladora de la materia, y por la legislación urbanística.

Siendo esto de aplicación a cualquier actuación, y, específicamente, a los Planes o Proyectos de Líneas eléctricas, que, en cualquier caso, deberán realizarse de forma soterrada en la superficie correspondiente al CE.

Para cualquier actuación que pretenda realizarse en terreno declarado como Monte Preservado, y para dar cumplimiento al principio de prevalencia de la protección ambiental, establecido en el art 2.f de la Ley 42 /2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, en relación con lo establecido en art 40 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, es necesario informe previo de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

Hay que tener en cuenta que la Comunidad de Madrid ejerce la tutela de estos montes 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. Sobre los montes preservados, además de ser de aplicación las condiciones del régimen general, se regula mediante un régimen jurídico administrativo especial recogido en el capítulo III del título II de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 9 dispone que, *Los montes o terrenos forestales sujetos a régimen especial, a los efectos urbanísticos tendrán la calificación de suelo no urbanizable de especial protección.*

Hábitat de Interés Comunitario (HICs) fuera de RN2000

El promotor deberá recoger literalmente, en el apartado correspondiente del PGOU propuesto, el siguiente texto que se recoge a continuación en cursiva:

Será necesario observar lo recogido en el artículo 46.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, que establece que,

Los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.

Terreno Forestal en régimen general:

El nuevo ámbito en el límite NW del casco urbano que se extiende hasta el arroyo de la Hontanilla y que el Avance del PGOU incluye como suelo Urbano Consolidado:

Debido a su reserva como zona verde, deben observar los siguientes condicionantes que se recogerán en el documento del PGOU:



- El límite del ámbito deberá respetar 100 m desde el cauce del arroyo de la Hontanilla, reservando esta franja como SNUP.
- Preservación de la vegetación riparia existente.
- En el caso de introducción de especies, deberán ser correspondientes a la vegetación potencial correspondiente a la zona y previo consenso con esta Dirección General.
- En el caso de necesidad de instalación de nuevos tendidos eléctricos o mejora de los existentes, deberá realizarse de forma soterrada.
- En el caso de ejecución de obras con zanjas, se deberá tener en cuenta las condiciones establecidas en el apartado de conclusiones del presente Informe.
- Las condiciones de iluminación de este sector, deberá tener en cuenta las condiciones establecidas en el apartado de conclusiones del presente Informe.

Se considera necesario que el promotor debe recoger literalmente, en el apartado correspondiente del PGOU propuesto, el texto que se recoge a continuación en cursiva:

- *Para cualquier Plan o Proyecto planteado en el término municipal, será necesario la preservación de la vegetación riparia existente, así como, las formaciones de coscojar existentes.*
- *Para cualquier Plan o Proyecto de líneas eléctricas u otro tipo de infraestructuras lineales, planteado en el término municipal, que conlleve la afección a las formaciones vegetales incluidas como terreno forestal (artículo 3 de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid), será necesario su soterramiento en estos trazados de afección a las mismas.*
- *Para cualquier Plan o Proyecto planteado en el término municipal, será necesario la valoración de su impacto para la avifauna catalogada, especialmente para las especies esteparias.*

Para los ámbitos S.U.R.Z.S.-4 “Camino de Baztán” y límite NW del casco urbano que se extiende hasta el arroyo de la Hontanilla:

Se considera de aplicación lo establecido en el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, sobre Compensaciones: *Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación en una superficie no inferior al doble de la ocupada.*

Así, el promotor tendrá que tener en cuenta la obligatoriedad de compensación por la pérdida de terreno forestal con respecto a las actuaciones propuestas en el desarrollo del PGOU. Debido a que la FCC existente en las formaciones vegetales afectadas es inferior al 30%, la compensación será del doble de la superficie afectada. La superficie total a reforestar sería, como mínimo de 9,1552 ha.

Para llevar a cabo la compensación establecida en el artículo 43 de la Ley 16/1995 el promotor deberá presentar ante la DG de Biodiversidad y Gestión Forestal una memoria valorada de la superficie a reforestar, además de tener en cuenta las condiciones de mínimos recogidas en el Anejo I del informe emitido.

Además, será necesario que el promotor incluya literalmente, en el apartado correspondiente del PGOU propuesto, el texto en cursiva anteriormente recogido sobre la aplicación del artículo 43 de compensaciones por pérdida de Terreno Forestal, con respecto a los Planes o Proyectos que pudiesen ser planteados dentro del término municipal, así como el siguiente párrafo:



El artículo 44 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza establece la unidad mínima forestal con el fin de evitar el fraccionamiento de los terrenos forestales. De acuerdo con la disposición transitoria quinta de la citada Ley es de aplicación el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, que fija las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid.

Se establece igualmente, la necesidad de preservación de las masas de encinares, coscojares y vegetación riparia descritas, así como, aquellas formaciones que incluyan vegetación catalogada, para lo cual, cada Plan o Proyecto presentado, deberá incluir un inventario que asegure su no afección. Lo que debe quedar reflejado en el contenido del definitivo PGOU.

- **Medidas para la protección de los valores naturales**

La Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, teniendo en cuenta las características y ubicación del PGOU, así como, las consideraciones expuestas en el epígrafe anterior, establece las siguientes condiciones que serán incluidas en el texto definitivo del PGOU. Estas se atenderán como medidas para la protección de los valores naturales que son competencia de esta Dirección General y se incluirán en el pliego de prescripciones técnicas y en el presupuesto de los proyectos. Deberán tenerse en cuenta en la planificación de las obras o durante la ejecución de las mismas, y, si fuese necesario, se considerarán en la documentación que rija el contrato de adjudicación de la obra. Estas prevenciones son complementarias a las que establece el promotor en la documentación entregada siempre que éstas no sean contrarias a lo aquí indicado:

Minimización de impactos sobre vegetación y especies:

- Medidas compensatorias:

La superficie susceptible de compensación por cambio de uso de suelo de terreno forestal sería de 9,1552 ha. Para llevar a cabo la compensación establecida en el artículo 43 de la Ley 16/1995 debe contar con una memoria valorada, aprobada por esta Dirección General. La reforestación se debe realizar entre los meses de otoño e invierno más próximos al inicio de las obras. En el Anejo I del Informe se detallan algunas consideraciones que deben observarse para realizar la reforestación. El presupuesto de ejecución y mantenimiento de la reforestación debe formar parte del presupuesto total del plan parcial como un capítulo propio.

- Protección de la vegetación:

La Normativa Urbanística del PGOU, en el capítulo sobre Normas Generales de Protección, en la sección sobre la protección del medio ambiente, de aplicación a todo tipo de suelo en todo el término municipal, donde se establecen los factores ambientales que son decisivos para la protección del medio ambiente del municipio, debe incluir la fauna. Por ello, se considera adecuado que el plan general cuente con un artículo, dentro del apartado normas generales de protección, del volumen de Normativa Urbanística denominado "Protección y Conservación de especies de Flora y Fauna".

En este artículo, se recogerá todas las condiciones para la protección y conservación de la flora y la fauna protegida. En él se recogerán todas las indicaciones establecidas en este informe, y cualquiera de las pueda establecer el promotor. Este artículo será citado en otros apartados del plan general donde sea necesario establecer medidas de conservación de la fauna y flora protegida.



Las regulaciones establecidas en este nuevo artículo serán de aplicación en todo el término municipal y de manera especial en el suelo no urbanizable de protección (SNUPP y SNUPE) y así debe constar en los capítulos de regulación específica de cada clase de suelo.

- Se recogerá explícitamente, en el apartado correspondiente del PGOU, la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección con respecto a la regulación de los usos para estas zonas.
- Cualquier cambio de uso a agropecuario deberá cumplir con lo establecido en Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias, así como, la recomendación del seguimiento de lo recogido en el documento de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad de Madrid.
- El zanjeo para la instalación de las conducciones se realizará prioritariamente utilizando los caminos públicos, vías pecuarias u otras vías existentes. No obstante, serán consensuados previamente con esta Dirección General mediante la presentación del proyecto de ejecución definitivo.
- Deben respetarse los ejemplares de las especies de flora 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 y se crea la categoría de árboles singulares, se podrán tomar medidas adicionales de protección. En ningún caso se apearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalar su presencia antes de realizar los desbroces u otras actuaciones.
- En caso de ser imprescindible la corta o poda de especies forestales arbóreas o arbustivas, previamente a la ejecución de los trabajos, deberá obtenerse la correspondiente licencia de corta y aprovechamiento (Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid).
- Para evitar otros posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas de carácter invasor. En este sentido, se tendrá en cuenta que las especies a utilizar en plantaciones de áreas de ajardinamiento futuras no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- No utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería en el ámbito de actuación. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) nº 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) nº 540/2011 de la Comisión.

- Zonas auxiliares:

- Durante la realización de las obras se adoptarán las precauciones necesarias, entre otras el jalonamiento del área a intervenir, para evitar la destrucción innecesaria de la cubierta vegetal, debiéndose proceder, tras la terminación de las mismas, a la restauración del terreno y de la cubierta vegetal. Cuando se retiren los primeros centímetros del suelo vegetal, se acopiarán en cordones longitudinales de altura máxima de 2 m. Se utilizarán posteriormente en las labores de restauración de taludes y zonas auxiliares, no pudiéndose vender, ni considerar residuo. Debe ser empleada en las labores de restauración de las zonas afectadas por el proyecto.
- Las zonas auxiliares se deben situar en zonas de escaso valor, evitando las zonas húmedas y donde se puedan producir filtraciones al subsuelo.
- Se evitará el realizar la limpieza y mantenimiento de los vehículos y maquinaria en las zonas situadas en el medio natural. En caso de ser necesario, se realizarán empleando un elemento impermeable (plástico, tela, etc.) bajo la máquina a revisar.



- Reconstrucción de caminos:

- Debe ajustarse a la capa de rodadura que existe en la actualidad.
- Con el fin de minimizar el impacto paisajístico, las zahorras a emplear deberán ser preferentemente de origen natural (piedras o mezclas de piedras con finos), de coloración similar a la de los terrenos colindantes, no permitiéndose el empleo de materiales artificiales, tales como restos de escombros, hormigones, asfaltos, etc...
- El camino debe contar con una buena planificación de la red de drenaje, que asegure la conservación del mismo a largo plazo. El agua recogida por la red de drenaje longitudinal y transversal, se evacuará en vaguadas naturales.
- Se recomienda que los caños de drenaje transversal cuenten con un diámetro interior mínimo de 400 mm, con el fin de evitar posibles obturaciones por el arrastre de materiales y facilitando igualmente su limpieza y mantenimiento.

- Residuos y Vertidos:

- Los residuos generados se segregarán en origen para su posterior tratamiento por gestor autorizado. Una vez finalizada la obra y retirados todos los residuos, y materiales, la zona debe quedar limpia.
- El almacenamiento de sustancias peligrosas debe ser en un lugar cubierto, seguro, limpio y ordenado, alejados de aquellas actividades que impliquen un riesgo potencial. Se aconseja disponer de medidas preventivas (bandejas, cubetos) en las zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas. Los materiales utilizados para recoger o absorber sustancias peligrosas, serán residuos peligrosos y se gestionarán como tal.
- Se evitará el realizar la limpieza y mantenimiento de los vehículos y maquinaria en las zonas situadas en el medio natural. En caso de ser necesario, los mantenimientos y reparaciones de la maquinaria se realizarán empleando un elemento impermeable (plástico, tela, etc.) bajo la máquina a revisar.
- Será necesario que la parcela se mantenga siempre libre de residuos y materiales dispersos
- En ningún caso se utilizarán, como sustituto de setos vegetales, en los vallados de la parcela, materiales textiles.
- Se evitará la dispersión de plásticos, papeles y todos los residuos que puedan ser arrastrados por el viento, mediante su almacenamiento en contenedores cerrados, y, en cualquier caso, mediante la incorporación, por el personal responsable de la Planta, en el parte de tareas diarias de los operarios a los que corresponda, la retirada de este tipo de residuos, dentro de la parcela de la Planta, así como, en las próximas circundantes.

- Conservación de suelos y erosión:

- Los lugares elegidos para el acopio deberán tener pendiente inferior a un 2%, estar protegidos de cualquier arrastre tanto de agua como de viento, y deberán situarse en zonas donde no se vayan a realizar movimientos de tierra, ni tránsito de maquinaria. Se excluirán aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.
- La restauración de las zonas afectadas por la actividad se acometerá inmediatamente después de la finalización de la misma, de tal forma que se minimice la aparición de posibles procesos erosivos.

- Cerramientos que se realicen en todo el término municipal:

- Se recurrirá a otros materiales habitualmente empleados para este propósito que aseguren una adecuada integración estética y paisajística de la obra, como el alambre (nunca de espino), la malla



ganadera o la madera, quedando prohibido el empleo de elementos extraños y materiales textiles tanto para la construcción como para la reparación de todo tipo de cerramientos. Las condiciones mínimas para cerramientos quedan recogidas en el Anejo II del Informe emitido por la DG. de Biodiversidad y Gestión Forestal.

- Prevención de Incendios Forestales:

- En aplicación del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA), se deberán tener en cuenta las medidas preventivas recogidas en el Anejo 2, para el uso de maquinaria y equipos cuyo funcionamiento pueda generar deflagraciones, chispas o descargas eléctricas.

- Fauna

- El PGOU debe contar con una zonificación que proteja el medio nocturno y por tanto el hábitat de las especies silvestres nocturnas tal y como establece 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. La instrucción técnica complementaria EA -03 sobre resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta clasifica el territorio en diferentes zonas en función de su protección contra la contaminación luminosa, estableciendo condiciones de iluminación para cada zona.
- Además, para proteger la fauna nocturna, las luminarias exteriores se diseñarán y ubicarán de tal forma que se prevenga la contaminación lumínica que afecta a las especies de fauna. Es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:
 1. Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
 2. No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
 3. Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
 4. Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.
 5. Para evitar contaminación lumínica se debe prohibir, en el ámbito de actuación, los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales.
- Se aconseja incluir adaptaciones constructivas, 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. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc. Las cajas refugio para quirópteros se colocarán en paredes de construcciones, postes y troncos de árboles, a una altura mínima de 4 m (mejor 5-8 m), orientadas hacia zonas abiertas, en el exterior de arboledas o en árboles aislados. Se evitará su colocación junto a ramas. En esta medida de conservar las



especies asociadas en edificaciones se debe indicar que las obras de tejados y fachadas donde pueda haber nidos no se haga en la primavera-verano, sino fuera de las épocas de cría.

- La instalación de nuevas líneas deberá adaptarse, en la medida de lo posible al trazado de los corredores territoriales de las infraestructuras eléctricas definidos en la Estrategia de Corredores Territoriales de Infraestructuras elaborado por la Comunidad de Madrid y apoyarse en el trazado de carreteras, caminos o cortafuegos existentes, evitando siempre, las figuras de protección expuestas anteriormente, incluido el corredor de los yesos, así como el terreno forestal.
- Se debe primar el soterramiento de las líneas en cualquier clase de suelo y especialmente cuando atraviesen corredores migratorios, zonas de concentración de sobrevuelo de aves elementos del paisaje que siempre tienen función de conectividad para las aves: (ríos, humedales, collados de montaña, bosques isla, u otros enclaves de concentración de aves).
- Las nuevas líneas, en caso de ser aéreas, contarán con medidas de prevención contra electrocución y colisión de avifauna en apoyos y vanos (respectivamente) debiendo cumplir los requisitos de la siguiente normativa y recomendación:
 1. Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones para la protección de la avifauna.
 2. Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
 3. Recomendaciones técnicas para la corrección de los apoyos eléctricos del riesgo de electrocución de aves, para la adaptación de las líneas eléctricas al R.D. 1432/2008. Junio 2018 (o última publicada). Publicadas en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica.
- Los proyectos de las líneas eléctricas en caso de ser aéreas deben valorar la utilización prioritaria de la cruceta cabeza de gato porque los cables de tierra y conductores van en dos planos frente a otras configuraciones (tresbolillo o prismática) que los cables van en cuatro planos creando mayores interferencias a la avifauna.

Igualmente, será de especial importancia el cumplimiento lo establecido en el Plan de Vigilancia Ambiental, así como, en la Memoria Anual que se aporte a la Administración.

Los anexos incluidos en el informe son:

- Anexo I. Condicionado mínimo para reforestación
- Anejo II. Condiciones mínimas para cerramientos
- Anexo III. Mapa Clasificación de Suelos Avance PGOU y Mapa de Figuras de Protección

2.5.2. Especial referencia a las parcelas comprendidas en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en el planeamiento vigente

Se detallan las situaciones de los suelos correspondientes a “Los Huertos”, “Carrascal” y “El Pozillo”.

“Los Huertos”:

El Plano de Ordenación 1.1. incorpora el paraje “Los Huertos” (según catastro), que figura contabilizado como redes exteriores adscritas en las fichas correspondientes a suelo urbano no consolidado de los ámbitos 2 “Las Perdices” y 3 “UE-8” y a suelo urbanizable (aunque no aparece en la descripción del suelo urbano). El área incluida en el plano es superior a las parcelas establecidas en las fichas de los ámbitos de actuación y S.U.R.Z.S.

Este paraje figura en las Normas Subsidiarias actuales como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.



A su vez, este mismo paraje también está incluido en los Planos de Ordenación en varias categorías de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

“Carrascal”:

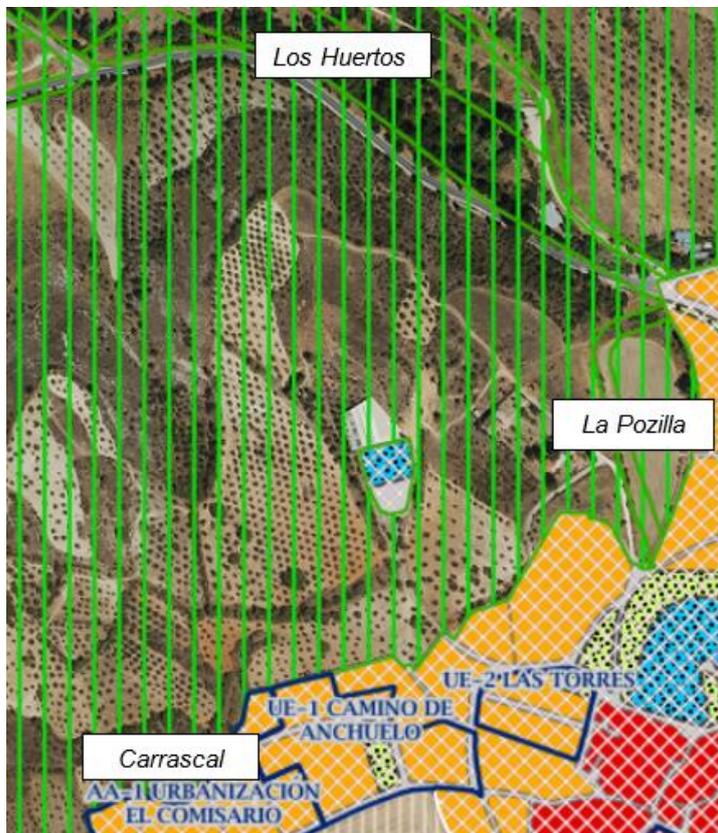
El ámbito de Suelo Urbano No Consolidado 1 “El Comisario”, se incorpora como zona verde suelo clasificado actualmente como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, categoría “ecológico”. Según catastro, la parcela recibe la denominación de “Carrascal”.

En este sentido, en las siguientes fases de tramitación deberán describirse inequívocamente los terrenos incorporados al suelo urbano, justificándose que todos ellos cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 14 de la LSCM. Del mismo modo, deberá justificarse adecuadamente la necesidad de clasificar como suelo urbano los citados terrenos de “Los Huertos” y “El Carrascal” aclarando si se han perdido los valores que hicieron que fueran clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de protección ecológica.

Finalmente, se recuerda que, sin perjuicio de lo que señale el órgano sustantivo en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, no es posible que unos mismos terrenos pertenezcan simultáneamente a distintas clases de suelo, lo que aparentemente está sucediendo en varios ámbitos de la propuesta.

“Pozilla”:

El SURZS-6 “Cantarranas” se propone sobre un suelo clasificado actualmente como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, categoría “Ecológico”, denominado “Pozilla” según catastro.



2.6. Condiciones para la Ordenación General

De la consideración de las prescripciones contenidas en este documento de alcance/informe de previo de análisis ambiental, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- No podrán ser clasificados como Suelo Urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente. No existirán terrenos pertenecientes a dos clases distintas de suelo.
- La delimitación de los sectores deberá realizarse según las necesidades de utilización urbanística del territorio, ajustando sus límites a la realidad física del territorio, y las redes públicas estructurantes. No será nunca un criterio de delimitación el ajustarse a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que esta coincidencia obedece a otros fines.
- Deben preverse los efectos de la aplicación parcial del planeamiento, de tal modo que no resulten situaciones urbanas de dispersión, de las que derive un consumo irracional de recursos. Para ello, se propone incluir en el documento un orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada ámbito o sector al tejido urbano.

2.7. Condiciones para la Ordenación Pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.

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

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística. Para ello, la propuesta de ordenación de los sectores de suelo urbanizable contenida en el PGOU tendrá un carácter orientativo, aplazando las decisiones sobre el trazado definitivo a su desarrollo mediante Plan Parcial, que irá acompañado de un estudio paisajístico. Esta condición estará recogida como condición vinculante en las fichas de los sectores correspondientes.
- Resulta necesario establecer una separación física entre el uso industrial y cualquier otro tipo de suelo, y entre este y las vías limítrofes. A tal efecto, se debe prever una banda de espacios libres o zonas verdes, de transición entre los usos industriales, tecnológicos, productivos, etc. y el resto de los usos. La superficie que se adscriba a los sectores no industriales, cumplirá lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 para Áreas de sensibilidad acústica correspondiente a los usos de que se trate. El resto quedará adscrito a los sectores industriales, con una anchura suficiente para el



cumplimiento de los valores límite de ruido establecidos en el citado Real Decreto. Todo ello quedará suficientemente justificado en el estudio correspondiente. Esta franja estará arbolada con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales. La inclusión de estas bandas de protección deberá recogerse en las fichas de dichos sectores industriales.

- El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de actividades económicas, estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.
- Se evitarán las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares adosadas y se intercalarán diferentes orientaciones para evitar la monotonía del tejido urbano resultante. Con ese mismo propósito, y a fin de impedir la excesiva envergadura de las manzanas definidas y favorecer la permeabilidad, mediante espacios públicos, se evitarán las longitudes de fachada superiores a 50 metros, salvo en casos excepcionales, en que quede expresamente justificado.
- Los tipos edificatorios serán acordes con la visión general del núcleo, evitando expresamente diferencias significativas de altura y pendientes de cubierta, respecto a las construcciones existentes. Se evitarán expresamente los materiales, soluciones constructivas y colores, discordantes con el entorno.
- Deberá atenderse a la protección de las visualizaciones del límite del núcleo urbano. Tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, deben considerarse los potenciales impactos de la edificación en los límites urbanos, susceptible de ocultar o alterar las características del panorama. Se evitará particularmente la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que funcionen como límites visuales del núcleo. Su regulación quedará establecida en la Normativa.

2.8. Condiciones para las Infraestructuras

2.8.1. Infraestructuras eléctricas

Deberá tenerse en cuenta las instalaciones eléctricas considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

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

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



Por último, respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

El Plan General definirá los pasillos eléctricos para líneas de alta tensión dentro del suelo destinado a redes públicas. La normativa urbanística deberá prohibir la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos.

En caso de no quedar expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se establecerá de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas, como circunstancia que debe ser recogida expresamente en las fichas urbanísticas donde se fijen las condiciones para la redacción de los Planes de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General.

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

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

Sin perjuicio de que surjan nuevas propuestas a tener en cuenta, consultada la base de datos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular se han observado varios planes especiales de infraestructuras fotovoltaicas en distintas fases de su tramitación que discurren por el término municipal de Santorcaz:

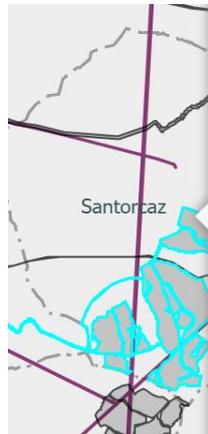
- Plan Especial de infraestructuras [PEI-PFOT-183] referente al tramo de la línea eléctrica aérea de alta tensión LAAT 220 Kv Apoyo HH33-Set Henares de los términos municipales de Santorcaz y Anchuelo (SIA 21/088) (Feb 2021).

Actualmente se encuentra en tramitación la Declaración Ambiental Estratégica en esta Dirección General (SIA 24/065).

Consultado el Visor de Planes Especiales de la Comunidad de Madrid, se comprueba que el término municipal de Santorcaz está afectado por:

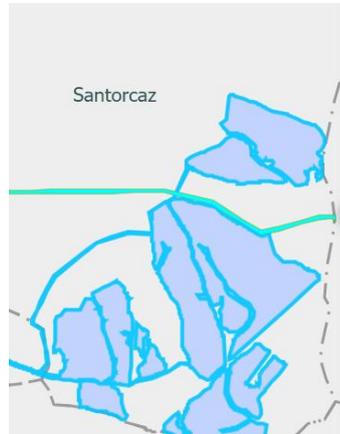
- Plan Especial de Infraestructuras “PFOT 180AC Collarada, Maladeta y Popa Solar”, pendiente de aprobación definitiva, del que se ha emitido Declaración Ambiental Estratégica (SIA 23/189).
- Plan Especial de Infraestructuras “PFOT 177 Pioz Solar”, en fase de aprobación inicial, del que se ha emitido documento de alcance (SIA 22/155).





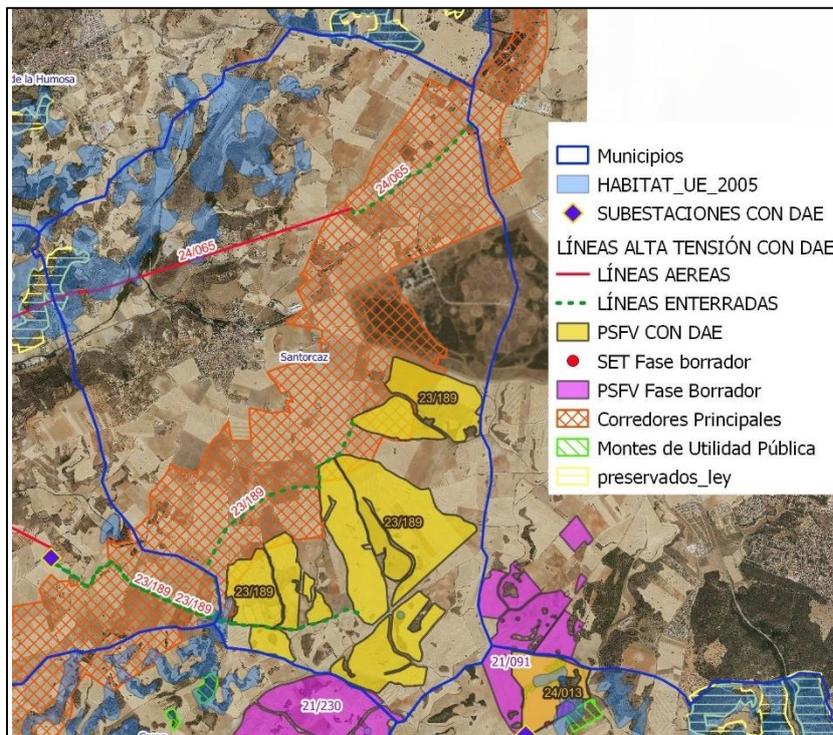
PEI expedientes (para Aprobación Definitiva)

Expediente	Pfot 180AC Collarada, Maladeta y Popa solar
Elemento	PSFV Collarada Solar, PSFV Maladeta Solar, PSFV Popa Solar, SET Henares, SET Valdepozuelo, LSMT Collarada Solar, LSMT Popa Collarada Solar, LSMT Maladeta Solar, LSMT Popa Solar, LAAT 400 SET Henares-SET Anchuelo REE, LAAT 220 SET Henares-SET Anchuelo REE, LAAT SET Valdepozuelo-SET Henares
REUR	101752
ATLANTIX	10-2968-00024.0/2022



PEI expedientes (para Aprobación Inicial)

Expediente	Pfot 177 Pioz solar
Elemento	LAAT Pioz RT1-Pioz RD2, LSAT Pioz RT1-Pioz RD2, LAAT Pioz RT1, LSAT Pioz RT1, LAAT Pioz RD2, LSAT Pioz RD2
REUR	100734
ATLANTIX	10-2968-00027.3/2022
Fase	para Aprobación Inicial
Estado	actual
Promotor	Blue Viking Cristina S.L.
Tramitación	Iniciado
Clase	Fotovoltaicas
Observaciones	



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

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

Asimismo, se informa que se encuentra disponible a través del siguiente enlace la información cartográfica relativa al índice de capacidad de acogida del territorio para energía fotovoltaica en el Catálogo de la Infraestructura de Datos Espaciales de Madrid (IDEM):

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



2.8.2. Infraestructuras viarias

Según el informe emitido por la Demarcación de Carreteras de Estado de fecha 20 de noviembre de 2022, no discurren carreteras de titularidad estatal en el término municipal de Santorcaz.

La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid informa, en relación a las carreteras M-226 y M-213:

1. En el documento del Proyecto del Plan de Carreteras 2025-2032 de la Comunidad de Madrid, actualmente en redacción, existen varias actuaciones en la carretera M-213, consistentes en el ensanche y mejora de la carretera M-213 entre los pk 8+000 al 11+000 y el ensanche y mejora de la carretera M-213 entre los pk 11+000 al 14+300.
2. Se informa que el PGOU en el Término Municipal de Santorcaz deberá respetar la normativa de aplicación, que figura incluida en el informe.
3. El informe indica que el Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como “red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones”, estableciendo los límites que debe incluir.
4. Se informa que no deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
5. Se informa que el Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y postoperacional, identificando los problemas de capacidad, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.
6. El Plan General debe incluir unos planos específicos de las carreteras autonómicas con el contenido que figura en el informe de la DG. de Carreteras de la Comunidad de Madrid. El informe indica que esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como también establece su contenido.
7. Se establece el contenido de las fichas urbanísticas de los ámbitos colindantes con las carreteras autonómicas. Todas las actuaciones propuestas en materia de carreteras deberán estar incluidas en la memoria de viabilidad económica del Plan.
8. El informe menciona la normativa de aplicación en materia de contaminación acústica, el Decreto 55/2012, BOCM de 22 de marzo de 2012, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras y deben ir avalados por los estudios pertinentes.

El informe incluye condiciones relativas a la autorización de proyectos que afecten a carreteras de la Comunidad de Madrid y sufragio de gastos derivados.



2.8.3. Infraestructuras de telefonía

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

2.8.4. Infraestructuras ferroviarias

Se garantizará, mediante la distancia adecuada a las edificaciones, que se cumpla lo dispuesto en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, tanto en lo referente a los niveles de inmisión acústica como en lo relativo al índice de percepción vibratoria.

Respecto a las afecciones a las infraestructuras ferroviarias, se tendrá en consideración lo establecido por ADIF, como órgano competente. ADIF emite informe favorable condicionado al cumplimiento de las estipulaciones que se analizan a continuación:

Por el término municipal de Santorcaz discurre la traza ferroviaria de la Línea de Alta Velocidad 050-Madrid-Puerta de Atocha-Límite ADIF-LFPSA, que discurre en parte de forma soterrada. De acuerdo con la Declaración de la Red publicada por ADIF, se trata del Eje 12-A.V. Madrid Atocha-Barcelona-Frontera Francia.

Se precisa que el modelo propuesto en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana no afecta a la red supramunicipal de ferrocarril de alta velocidad.

En aplicación de la Ley 38/2015, del sector Ferroviario, en virtud del artículo 7 *“Incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico. El control municipal”*, este suelo debe calificarse como Sistema General Ferroviario o equivalente. Esta obligación se extiende a las zonas de servicio ferroviario, según se establece en el artículo 10 *“Consideración urbanística de las zonas de servicio”*.

El informe emitido por ADIF solicita que el documento de Avance incluya la totalidad de los suelos ocupados por las infraestructuras ferroviarias, así como la superficie hormigonada de seguridad situada en la entrada y la salida del tramo en túnel en el lado derecho de la vía y sus caminos de acceso. Refiere que en la memoria de información y diagnóstico son considerados como helipuerto de emergencia, que en estos momentos no está recogido en el sistema aéreo.

Debe recordarse que cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria quedará sujeta a la legislación vigente, Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (en adelante LSF), el RD 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RD 929/2020, de fecha 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Deberán respetarse las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que



formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE).

En relación con lo expuesto en los puntos precedentes, así mismo se recuerda que (art. 16 LSF) "*Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.*"

2.9. Condiciones para las Zonas Verdes

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

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

2.10. Protección de las Vías Pecuarias

El informe del Área de Vías Pecuarias establece las siguientes consideraciones generales:

- Cualquier vía pecuaria afectada se debe incluir con la calificación de "Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido" con el fin de asegurar la integridad y continuidad del dominio público pecuario, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para los demás usos de la vía pecuaria. Las Redes Supramunicipales tienen carácter vinculante.



- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normas Urbanísticas, Cartografías y Leyendas.
- En todos los planos las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.
- No se permite el asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaria, conforme al art. 43. Prohibiciones especiales de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Se han de cumplir los artículos 26 y 27 del Decreto 7/2021, de 27 de enero. Cruces de vías pecuarias por una obra pública y procedimiento de autorización de cruces de una vía pecuaria por una obra pública, respectivamente.
- Los cruces de viales con la vía pecuaria se ejecutarán con un tratamiento diferencial en color ocre o terrizo. En la zona de cruce de la calzada con la vía pecuaria, esta se situará sobre un reductor de velocidad de sección transversal trapezoidal (paso sobreelevado), con la zona sobreelevada, a la misma cota que la actual de la vía pecuaria, y de anchura la misma, con dos rampas a los lados. Se adjunta croquis explicativo.
El pavimento de la vía pecuaria en el paso sobreelevado será del tipo adoquinado de piedra natural, hormigón impreso, u otros materiales no asfálticos., de color terrizo. Asegurando la continuidad de la vía pecuaria, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos complementarios y compatibles.
- La calzada en la zona de cruce deberá estar diferenciada y contar con señalización tanto horizontal como vertical de “Paso de Ganado” en la forma prevista en la legislación de seguridad vial y el Código de Circulación. Además, en los casos necesarios y por motivos de seguridad, deberán instalarse bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la carretera con la vía pecuaria.
- En lo relativo a la señalización específica de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se dispondrán 2 señales dobles, con el texto “Vía pecuaria paso habilitado” a ambos lados del cruce. Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atenderá al formato Artículo 14 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
- Se emplearán zahorras naturales y/o aporte de tierras en la capa de rodadura, en general, en caso de emplearse zahorras artificiales, deberán ser autorizadas previamente por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, debiendo ser adecuadas al tipo de terrenos donde esté ubicada la vía pecuaria. Para la ejecución de cunetas, se empleará únicamente el terreno natural, estando prohibido el empleo de prefabricados de hormigón y/o otros materiales semejantes, que, en todo caso, requerirían autorización previa.
- El acondicionamiento para el tránsito motorizado sólo podrá ejecutarse excepcionalmente, con materiales compatibles, tales como hormigón desactivado, que debe presentar un aspecto y color terroso, así como contener árido grueso para que la textura contribuya a la moderación de la velocidad, etc. Este tipo de pavimento es compatible con la normativa en materia de accesibilidad peatonal, y es no asfáltico.



- Las infraestructuras lineales (tuberías, canalizaciones eléctricas, etc.) e instalaciones de casetas de obra o similares, se situarán fuera del dominio público pecuario. En el caso que se justifique la inexcusabilidad de su trazado, se solicitará la correspondiente solicitud de ocupación de terrenos de vías pecuarias, que se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 y 38 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Dirección General resolverá y notificará el otorgamiento o la denegación de la autorización para la instalación.

2.11. Protección del patrimonio urbano arquitectónico y patrimonio cultural

La Dirección General de Patrimonio Cultural ha sido consultada en aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental. A fecha de informe no se ha recibido contestación. En todo caso, se deberá atender a lo indicado en el informe preceptivo y vinculante recogido en el artículo 30 de la Ley 8/2023, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Consejería de vivienda, Transporte e Infraestructuras) es competente en *“La definición de elementos y conjuntos de interés en materia de arquitectura y patrimonio urbano y arquitectónico, así como su defensa, fomento, difusión e investigación mediante la formulación de informes, planes, programas y catálogos de planeamiento por sí misma o a través de la coordinación con otras instituciones, organismos o entidades, así como la elaboración del catálogo regional de patrimonio arquitectónico de la Comunidad de Madrid.”*

A la vista del informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid de 26 de diciembre de 2023 se señala lo siguiente:

El informe señala una serie de documentos que deberán tenerse en cuenta en la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y de la normativa urbanística de protección del Plan General de Ordenación Urbana:

- Instrucción para la redacción de Catálogos de Planeamiento

Aprobada por la Comisión de Urbanismo en sesión de 31 de octubre de 1989, en la que se establecen los elementos a catalogar, los distintos grados de protección y el régimen de obras aplicable.

En esta Instrucción se establecen los tres grados de protección que deberá contener el Catálogo: Integral, Estructural y Ambiental, señalándose para cada uno de ellos el régimen de obras posible.

Se establece, por otro lado, varios tipos de protección netamente diferenciados que deberán considerarse:

- Protección individualizada de elementos.
- Protección individualizada de parcelas.
- Protección de zonas urbanas.
- Protección de vistas.
- Protección del medio no urbano.

La Instrucción, establece también, para los distintos grados de protección, el régimen de obras permitidas, desglosándolas en las siguientes:

- Obras de restauración: mantenimiento, consolidación y recuperación.
- Acondicionamiento



- Reestructuración
- Ampliación
- Demolición

- Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico.

Creado por la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, y en el que, de acuerdo con el art.5 de la mencionada ley, *“se incluye y sistematiza, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación.”*

Este Catálogo comprende la relación de elementos y conjuntos, dentro de los siguientes sistemas históricos:

- “a) Ordenación del territorio: asentamientos e infraestructuras.*
- b) Arquitectura civil: doméstica, dotacional e industrial.*
- c) Arquitectura religiosa.*
- d) Arquitectura militar.”*

El informe incluye un listado de elementos presentes en el término municipal de Santorcaz:

- Asentamientos:
Casco Antiguo:
Conjunto rural, con especial interés en el recorrido desde la ermita de la Soledad al Castillo, incluida la Plaza; buenos ejemplos de arquitectura popular, valor de la estructura urbana.
- Infraestructuras
Caminos históricos:
Mojón de piedra, indicador legendario, en la carretera a Pozo de Guadalajara.
- Arquitectura Civil
Dotacional:
Portada restos de antiguo hospital
Fuente-abrevadero de 1919 en la plaza
Fuente del Carrascal. Abrevadero del siglo XVIII con reformas posteriores
Industrial
Almazara, ruinas
- Arquitectura religiosa:
Iglesia Parroquial San Torcuato (BIC)
Ermita de la Soledad
Ermita de la Concepción. Humilladero
Ermita de San Roque. Humilladero
- Arquitectura Militar:
Castillo de Torremocha y murallas (BIC)
Torrecilla (BIC)

Se incluye, como anexo, una relación completa de fichas correspondientes a los elementos incluidos en el Visor de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.



Parte de los elementos y conjuntos protegidos contenidos en el Catálogo Regional han sido documentados por esta Dirección General en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, en la publicación “*Arquitectura y Desarrollo Urbano*”.

Se deberá tener en consideración la catalogación de los elementos incluidos en el Catálogo Regional y en la publicación “*Arquitectura y Desarrollo Urbano*”, sin perjuicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de arquitectura contemporánea de interés.

Esta Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ha realizado un inventario de elementos relacionados con la arquitectura contemporánea que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial.

Los registros existentes en el término municipal de Santorcaz son:

DENOMINACION	DIRECCION	AUTOR	FECHA DE CONSTRUCCION
Centro de salud	Plaza de la Constitución, 13	Gloria Ochoa, Víctor Olmos	1993
Centro Cultural	Plaza de la Constitución, 6	Ana Quinteiro Arredondo	1997
Lavadero y Fuente del Caño Alto	DS CM Fuente		S. XIX
Plaza de la Constitución	Plaza de la Constitución	Ana Quinteiro Arredondo	1997-2002
Plaza de Juan Carlos I	Plaza de Juan Carlos I	Eduardo Barceló de Torres	2000
Ayuntamiento	Plaza de la Constitución. 1	Daniel Zavala	1953
Cementerio Municipal	CM Cementerio	Emilio Perex Villarías	1997
Viviendas Urbanización La Sartenilla	Sartenilla	Julián Sánchez-Moreno	1973

Se incluye como anexo relación completa de las fichas correspondientes a los elementos incluidos en el Visor de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

Se deberá considerar la catalogación de los elementos señalados, en ejercicio de la potestad municipal de planeamiento.

- Inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua

Esta Dirección General de Vivienda y Rehabilitación está realizando también un inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua, con carácter divulgativo y que, de acuerdo con la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, podría conformar un Catálogo Sectorial.



Parte de estos elementos han sido relacionados en la publicación denominada “*Puentes, viaductos y acueductos en la Comunidad de Madrid, el patrimonio arquitectónico en las infraestructuras regionales.*” La información contenida en esta publicación está ordenada en forma de fichas en las que se incluye toda la información relevante de cada bien, su localización e imágenes de su situación actual. La amplitud de cada ficha guarda relación con su valor arquitectónico.

En el término municipal de Santorcaz existen los siguientes registros de elementos relacionados con la arquitectura del agua, sin perjuicio de los que pueda, en su caso, catalogar el Ayuntamiento en el ejercicio de la potestad de planeamiento:

DENOMINACION	DIRECCION	AUTOR	FECHA DE CONSTRUCCION
Fuente	Pza. Constitución		s.XVIII y transformación posteriores
Fuente abrevadero del Caño Alto	Carretera M-213, en el Km 3,6		S. XVI y XVII
Fuente y lavadero	Colada de la Hontanilla		Reforma de 2006
4 fuentes	Calle de la Cruz		Años 60 siglo XX
	Calle Jesualdo Domínguez		
	Plaza del Agua		
	Plaza San Torcuato		

- Protección del patrimonio urbano (casco y otras áreas con valor patrimonial)

En la zona de casco y en su caso, otras áreas con valor patrimonial, a través de la ordenanza correspondiente o mediante disposiciones de protección del medio urbano, se deberá valorar y proteger, a través de determinaciones de protección, aquellos invariantes tipológicos tradicionales del ambiente urbano, particularmente aquellos que conforman la escena urbana: huecos, aleros, balcones, cubiertas, carpinterías, materiales, colores, composición de fachadas y otros.

A título indicativo se proponen las siguientes consideraciones, a incluir, previo análisis y valoración, en la normativa urbanística o de catálogo, en función de los valores patrimoniales característicos del casco, a tener en cuenta:

- Las fachadas se compondrán como paños macizos con huecos según el ritmo y la composición tradicional de la zona. Para ello, la ordenanza deberá establecer proporciones y formas de los huecos dentro del apartado de condiciones estéticas de la ordenanza.
- Las fachadas tendrán un acabado tradicional permitiéndose los recercados de los huecos, balcones, impostas y zócalos cuando sean característicos de la zona urbana, según la tradición constructiva local.
- Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, serán tratadas como fachadas, con acabados del mismo tipo que estas. Se incluirán disposiciones al respecto en la ordenanza.



- En general no se permitirán marquesinas, toldos, banderines, muestras y anuncios que rompan la armonía del paisaje urbano, por lo que la ordenanza deberá contener una regulación sobre estos elementos.
- Las carpinterías también estarán reguladas en las condiciones estéticas de la ordenanza, tanto en sus materiales como en su composición. En general en los casos urbanos se prohíbe el PVC, salvo imitación madera permitiéndose el aluminio lacado, en colores determinados y no permitiéndose el anodizado en su color ni en color dorado. En ocasiones será exigible que la carpintería admisible sea de madera.
- Se determinará en la ordenanza, la composición y forma de las barandillas de los balcones, las rejas de las ventanas, las persianas y las contraventanas, en armonía con las invariantes tipológicas de la zona.
- Las cubiertas serán inclinadas y tendrán la inclinación habitual de la zona. Los caballetes normalmente serán paralelos a las fachadas delanteras, admitiéndose en las esquinas que lo sean sólo a una de ellas. El material de cubrición será el tradicional de la zona (teja cerámica curva que en algunas ocasiones podrá ser plana prohibiéndose la teja de hormigón). Respecto a los canalones y bajantes no se permitirán en general, los de plástico o fibrocemento.
- No se admitirán buhardillas ni buhardillones, salvo que se constate que constituye un elemento tradicional de la zona. El ancho máximo de las buhardillas estará limitado y se colocarán a ejes de los huecos de la planta inferior.
- Generalmente se puede admitir el uso vividero en el bajo cubierta, asociado a la vivienda de la planta inferior.
- Se exigirán soluciones tradicionales en la conformación de los aleros estableciéndose un canto máximo acorde con la zona.
- La altura máxima de la edificación generalmente en los casos será de dos plantas debiendo quedar limitada la altura del alero a esas dos plantas. La cota inferior del alero coincidirá con la cota inferior del forjado de techo de planta primera, salvo que se constate otra disposición constructiva característica de la zona.
- La cota del piso de planta baja no podrá exceder la altura habitual de la zona sobre la rasante y no se permitirá el semisótano, salvo que esté generalizado, ya que distorsiona la tipología característica de los cascos.
- El sótano sólo se permitirá bajo la edificación para preservar el terreno natural del patio (espacios libres de parcela).
- La edificación en los cascos quedará alineada a calle, permitiéndose retranqueos a calle cuando estén consolidados y caractericen el entorno urbano. Los retranqueos traseros y en su caso, laterales serán los que caractericen las invariantes tipológicas de la zona.

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

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



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

La documentación remitida no incluye la valoración de la calidad del aire ni el cálculo de emisiones, limitándose a realizar un análisis genérico de afecciones sobre la calidad del aire y el cambio climático derivado de las actividades a implantar de acuerdo al Plan General y considerando el impacto por vehículos y maquinaria empleados durante la fase de obra y la posterior explotación de algunas actividades.

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, 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.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por los nuevos desarrollos urbanísticos.

Analizando la documentación aportada, para poder informar respecto al cumplimiento de los requisitos requeridos por esta Consejería en materia de contaminación atmosférica, el Documento del Plan General que vaya a ser objeto de Declaración Ambiental Estratégica deberá incorporar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

- Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
 - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas.
 - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística).
 - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
- Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
 - Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
- Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.



- Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO₂).
 - Valoración de las emisiones de CO₂ producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
 - Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
 - Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
 - Contaminantes a cuantificar (SO₂, CO, NO, NO₂, Partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2,5}), COVs, CO₂, CH₄, otros).
 - Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.
- Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:
 - Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
 - Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
 - Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.
 - Se podrán contemplar otros sumideros de carbono, tanto naturales como artificiales.

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

Respecto a la huella de carbono, el documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar su cálculo detallado, considerando para ello todas las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de los distintos usos del suelo, así como, en su caso, los cambios de uso del suelo que afecten a la capacidad de sumidero de los suelos. Para dicho cálculo se utilizará la “Calculadora de huella de carbono generada por el planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid”, que está disponible en esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular.

En cuanto al plan de reducción/mitigación, una vez calculada la huella de carbono del año base, se deben establecer unos objetivos de reducción anuales con un horizonte similar al desarrollo del Plan General.

A continuación, se recogen una serie de medidas generales y específicas de reducción en el ámbito del planeamiento urbanístico que tienen una componente transversal a diversos factores sobre los que incidir:

1. Metabolismo urbano

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



2. Agua

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

3. Materiales y residuos

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

4. Movilidad y accesibilidad

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

5. Edificación y forma urbana

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

El documento que sea sometido a Declaración Ambiental Estratégica debe incorporar un capítulo específico en el que se recojan medidas concretas que tengan como objetivo la reducción/mitigación de la huella de carbono.

Respecto al plan de compensación de la huella de carbono, una vez calculada la huella de carbono y determinado su plan de reducción/mitigación, se debe establecer un plan de compensación mediante la previsión de una infraestructura verde urbana que incluya árboles y arbustos como sumideros naturales de CO₂, cuyo diseño debe estar acorde con el horizonte temporal del Plan General.

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

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

2.13. Riesgos derivados del cambio climático

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



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

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

2.14. Protección frente a la contaminación acústica

El anexo II incluido en el Estudio Ambiental Estratégico analiza la situación acústica del municipio de Santorcaz.

Caracterización de la situación acústica:

El área de estudio corresponde al término municipal de Santorcaz, que se caracteriza por la existencia de las carreteras M-213 y M-226, pertenecientes a la Red Local de la Comunidad de Madrid.

La carretera M-213 comienza en la pedanía de Gurugú y atraviesa el término municipal de Santorcaz, en dirección este a oeste, hasta el límite de la Comunidad Autónoma.

La comunicación con el municipio de Los Santos de la Humosa se realiza a través de la carretera M-226, al norte de Santorcaz.

Fuentes sonoras:

Las fuentes de ruido que condicionan a escala territorial la situación acústica del municipio se corresponden con las infraestructuras viarias M-226 y M-213.

Zonificación de Áreas Acústicas:

En el Estudio acústico de la situación preoperacional se incluyen los mapas estratégicos de ruido de las vías M-226 y M-213, analizando las zonas de afección que superan los 70 dB(A).

El documento señala los usos industriales limítrofes como “fácilmente compatibles” con los niveles objetivos del anexo II del RD. 1367/2007, sin embargo, las zonas residenciales pudieran dar lugar a situaciones acústicas más conflictivas.



Zonas conflictivas

El documento señala como posibles zonas conflictivas las zonas residenciales limítrofes con las vías M-226 y M-213.

Por otro lado, el estudio de afecciones acústicas no ha identificado las zonas de usos sensibles (culturales, educativos o sanitarios) en las proximidades de infraestructuras de transporte.

Condiciones para el desarrollo urbanístico

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Para los nuevos desarrollos los objetivos de calidad acústica aplicables serán los recogidos en la Tabla A del Anexo II del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, disminuidos en 5 dB, al considerarse un nuevo desarrollo.
- Las zonas verdes de transición donde se superen los niveles acústicos para las Áreas Acústicas tipo a) residencial, no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.
- Será necesario aportar isófonas en el estado postoperacional.
- A los efectos del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

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

- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- Las zonas de transición que se establezcan, no podrán ser de uso estancial y se evitará la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.
- Deberá aportarse la delimitación de las Áreas Acústicas, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio "shp" o "dxf". Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.
- Deberá actualizarse la IMD a la última disponible.



Directrices para la elaboración del Estudio Acústico

El documento que vaya a someterse a Declaración Ambiental Estratégica debe contener un estudio acústico completo que incluya, entre otros aspectos, una propuesta de zonificación acústica de las áreas urbanizadas a los efectos de determinar los valores objetivos de calidad acústica, así como un análisis de su cumplimiento en la situación postoperacional evaluando la necesidad de establecer, en su caso, medidas correctoras. Dicho estudio deberá elaborarse conforme a las siguientes directrices:

A. Zonificación acústica

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

La zonificación acústica constará de:

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

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

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

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

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

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

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

B. Evaluación de la contaminación acústica

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



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

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

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

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005.

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

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

- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

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

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

2.15. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II Gestión de fecha 27 de febrero de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

El informe emitido señala los convenios vigentes entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Santorcaz en materia de distribución de agua de consumo humano y alcantarillado, así como los Estudios de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano y del Sistema de Colectores y Emisarios del Sistema Torres de la Alameda.

A continuación se revisan una serie de aspectos:



1. DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), la demanda media de agua para consumo humano estimada para los desarrollos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santorcaz es de 1.396 m³/día (16,2 l/s), de los que 327 m³/día (3,8 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 1.069 m³/día (12,4 l/s) a la demanda de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, siendo los caudales punta total de 33,9 l/s.

- Justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

El pronunciamiento relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

- Infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad el municipio de Santorcaz se abastece de agua para consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, S.A. desde la ETAP de Pinar, en el municipio de Colmenar Viejo, que llegan hasta el depósito de Villalbilla II, desde donde a su vez se bombean en la EBAR Villalbilla IV hasta el depósito de Santorcaz II mediante una tubería de 400 mm de diámetro. La red de distribución del casco urbano se alimenta a su vez desde la estación elevadora EBAR Santorcaz II, a la salida del depósito de Santorcaz II, mediante una impulsión de 150 mm de diámetro.

- Aducción actual: Los municipios de Anchuelo, Santorcaz y Pezuela de las Torres y los de Pioz y Pozo de Guadalajara, estos dos últimos de la provincia de Guadalajara, se abastecen desde la EBAR Villalbilla IV, a la salida del depósito Villalbilla II. El bombeo existente en la EBAR Villalbilla IV carece de capacidad suficiente para satisfacer la demanda futura de estos cinco municipios, por lo que será necesario su ampliación, no así la de la conducción de impulsión de 400 mm de diámetro que tiene capacidad suficiente para abastecer los crecimientos propuestos en el Avance del PGOU de Santorcaz.
- Capacidad de regulación: El depósito de Santorcaz II cuenta con una capacidad de 1.500 m³ y sirve además como depósito intermedio para el abastecimiento de los depósitos locales de los municipios de Pioz, Pozo de Guadalajara y Pezuela de las Torres.

La capacidad de este depósito resulta insuficiente para garantizar el suministro a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santorcaz así como para los otros tres municipios, por lo que será necesario ampliar su capacidad hasta un volumen total de 2.500 m³, con el fin de regular la demanda de agua a techo de planeamiento previsto en el Avance. El Plan General deberá calificar el suelo necesario para esta ampliación y representar sus terrenos en los planos correspondientes.

Por otro lado, se indica que, al suroeste del casco urbano de Santorcaz existe otro depósito de 100 m³ de capacidad denominado Santorcaz I, desde el cual se suministra al municipio de Los Santos de la Humosa.



– Distribución

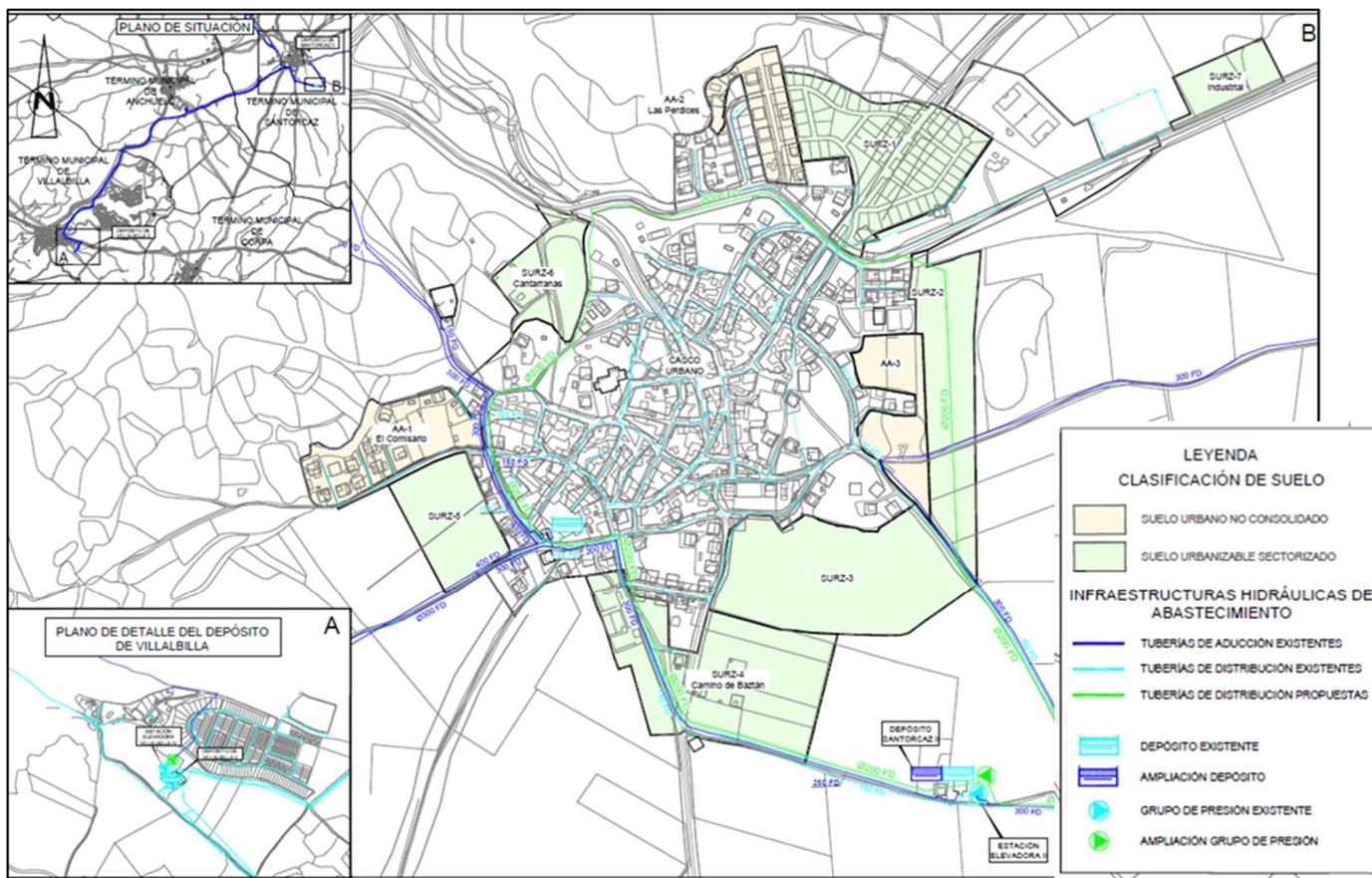
Tanto la capacidad de la red de distribución existente como la de la estación elevadora resultan insuficientes para garantizar el suministro con las presiones adecuadas a los nuevos desarrollos propuestos en el Avance del PGOU.

Para garantizar el suministro del incremento de caudal demandado por el abastecimiento de los desarrollos incluidos en el documento de Avance del Plan General, se deberán ejecutar las siguientes infraestructuras de abastecimiento y estar puestas en servicio, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

- Parte proporcional de la ampliación del bombeo de la EBAR Villalbilla IV.
- Ampliación del depósito Santorcaz II.
- Ampliación del bombeo existente EBAR Santorcaz II a la salida del depósito Santorcaz II.
- Nuevo anillo presurizado, de fundición dúctil y 200 mm de diámetro, que partirá de la EBAR Santorcaz II y rodeará todo el casco para abastecer a los distintos crecimientos propuestos.

Canal de Isabel II S.A., M.P. establece las condiciones a cumplir en la propuesta final del Plan General de Ordenación Urbana y en relación con el diseño de las redes de distribución de agua para consumo humano.

El informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. incluye como Anexo I “*Plano de Infraestructuras Hidráulicas de Abastecimiento*”.



- Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

El informe indica una serie de prohibiciones a incluir en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, la normativa a cumplir por las redes de riego en las zonas verdes de uso público y la necesidad de aprobación por parte de Canal de Isabel II de los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano.

- Nuevos vertidos de aguas residuales:

De acuerdo con la documentación, el informe incluye el cálculo del caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los crecimientos propuestos en el Documento de Avance, según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), que asciende a 1.097 m³/día, de los que 245 m³/día corresponden al vertido en suelo urbano no consolidado y 852 m³/día al vertido en suelo urbanizable sectorizado.

2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Santorcaz y previamente a su desarrollo, los ámbitos y sectores urbanísticos deberán cumplir con la tramitación del art.7 del *Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*.

- Depuración de las aguas residuales:

En la actualidad el municipio de Santorcaz depura sus aguas residuales en la EDAR de Torres de la Alameda.

El informe emitido por Canal de Isabel II indica que la EDAR de Torres de la Alameda no dispone de la capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Santorcaz junto con los demás crecimientos propuestos en el planeamiento de los municipios de su cuenca vertiente, por lo que deberá ampliarse su capacidad, con objeto de garantizar el saneamiento de los ámbitos urbanísticos propuestos.

El informe establece condiciones relativas a la concesión de las licencias de edificación y las licencias de primera ocupación o primera actividad.

- Redes de saneamiento:

Según se indica en el anexo al Documento del Estudio Ambiental Estratégico del documento remitido, las redes interiores de saneamiento de los nuevos desarrollos propuestos serán de tipo separativo.

El informe establece una serie de condiciones relativas a la gestión de las aguas de lluvia, cumplimiento de normativa y condicionantes que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo y establece que se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.



El informe incluye una serie de condiciones para el caso de que la red que se proyecte tuviera que ser, excepcionalmente, de tipo unitaria por razones técnicas.

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

El informe incluye condiciones relativas a:

- incorporación de aguas residuales de las primeras aguas de lluvia a las redes municipales,
 - implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
 - reservas de suelo necesarias para los tanques de laminación a ejecutar asociados a los aliviaderos existentes de acuerdo con el Plan Hidrológico del Tajo de febrero de 2023 y al *Real Decreto 665/2023 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.
 - proyecto de urbanización de cada sector.
- Incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento:

El informe establece la necesidad de actualizar el *Estudio de Diagnóstico y Plan Director del Sistema de Colectores y Emisarios del Sistema Torres de la Alameda* (en adelante EDPD SIS TORRES DE LA ALAMEDA) redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en 2019, así como el *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano de Santorcaz* (en adelante EDPD SANTORCAZ) redactado por Canal de Isabel II, S.A., M.P. en 2015.

Se añaden condiciones relativa al cumplimiento de normativa, así como los condicionantes que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo y en particular en lo referente a los aliviaderos y los tanques a instalar previos a los mismos.

En relación con los proyectos de las redes de saneamiento a incluir en los Proyectos de urbanización, así como en las Normas Urbanísticas, el informe indica la normativa que debe quedar reflejada expresamente.

Cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A, M.P. requiere la tramitación del art. 8 del *Decreto 170/1998*.

3. NORMAS TÉCNICAS PARA REDES DE ABASTECIMIENTO, REDES DE SANEAMIENTO Y REDES DE REUTILIZACIÓN

El informe señala una serie de textos a incluir, específicamente, en los siguientes apartados:

- Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua
- Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de saneamiento
- Reutilización con agua regenerada del Documento-Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de reutilización

Por último, el informe indica la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A., M.P.



- Clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

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

Respecto al abastecimiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales los tramos de las tuberías de impulsión hasta los depósitos de Santorcaz I y Santorcaz II, estos dos depósitos y sus estaciones elevadoras EBAR Santorcaz I y EBAR Santorcaz II. En cuanto al abastecimiento futuro, sería infraestructura básica supramunicipal la ampliación del depósito de Santorcaz II e infraestructura básica general la ampliación de la EBAR Santorcaz II.

Respecto al saneamiento actual se considera como infraestructura básica general el tramo de colector I1 del Sistema Torres de la Alameda, según denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación.

4. EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES A LAS INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A., M.P:

En el término municipal de Santorcaz existen las siguientes infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P. al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

Abastecimiento de agua potable:

- Arteria elevadora Villalbilla - depósito de Santorcaz de Ø 150 mm.
- Arteria elevadora Santorcaz 1 - depósito Los Santos de la Humosa y depósito de Pioz 2 de Ø 300 mm.
- Arteria de Ø 400 mm.

Depósitos:

- Depósito Santorcaz II y elevadora Santorcaz 2.
- Depósito Santorcaz I y elevadora Santorcaz 1.

Saneamiento:

- Colector I1.

Tendido de Fibra Óptica:

- Línea Depósito Santos de la Humosa-Depósito 1 de Santorcaz.
- Línea Depósito Villalbilla-Depósito 1 de Santorcaz.

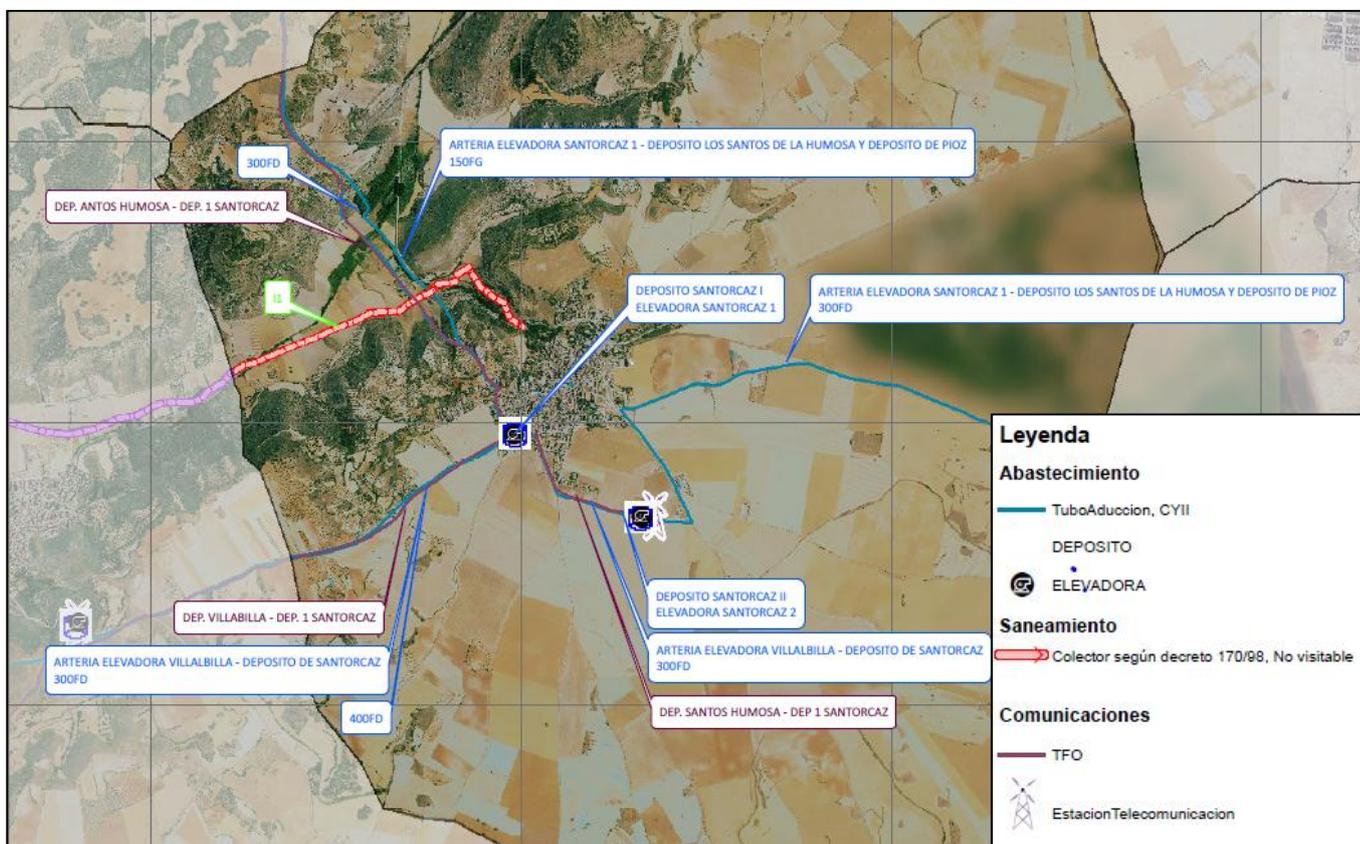
El informe señala el contenido del documento del Plan General en los siguientes aspectos:

- Redes e infraestructuras de Canal de Isabel II que debe recoger el documento del Plan General y calificación que les corresponde
- Determinaciones relativas a la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos
- Contenido de las Normas Urbanísticas, que recogerán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA), las Franjas de Protección (FP) y las infraestructuras de saneamiento relacionadas
- Contenido en la normativa urbanística relativa a retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II



- Contenido en la normativa urbanística correspondiente a los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros.
- El documento del Plan General incorporará en sus normas urbanísticas un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las Normas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilizada que aplique Canal de Isabel II.
- Necesidad de notificación a Canal de Isabel II, S.A. M.P. los hitos de aprobación.
- Determinaciones relativas al derecho de los titulares de bienes demaniales

Se adjunta como Anexo II, Planos de afecciones a Instalaciones Adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P, que se incorpora a continuación (extracto):



5. OTRAS CONSIDERACIONES

Canal de Isabel II establece consideraciones relativas a:

- Tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:
- Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.

2.16. Protección de cauces e hidrogeología

A la vista del informe remitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo el 14 de diciembre de 2022 se señala, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- La Confederación Hidrográfica del Tajo informa que se ha emitido informe INF-0254/2021 como respuesta a la solicitud de información para la redacción del Plan General de Santorcaz.
- Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y no existen estudios oficiales.
- A partir de la documentación presentada y la cartografía disponible, se comprueba que, únicamente, el ámbito de Suelo Urbano situado en el extremo noroeste se sitúa en zona de policía del arroyo Fuentes o arroyo de la Hontanilla.

Según se indica en la documentación aportada, el mencionado ámbito se clasifica como Zonas Verdes y no se prevén actuaciones en el mismo.

- El término municipal de Santorcaz se encuentra sobre la masa de agua subterránea denominada La Alcarria e identificada con el código ES030MSBT030.008 en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.
- En relación con el abastecimiento, en la documentación se indica que el recurso hídrico proviene de la ETAP Loeches, gestionada por el Canal de Isabel II.
- Respecto a la red de saneamiento, se indica que la misma es de tipo unitario recogiendo las aguas residuales y pluviales en la misma red que tiene como destino la EDAR de Torres de la Alameda.
- Según se indica, los cálculos de caudales de aguas residuales y pluviales deberán ajustarse a cada uno de los sucesivos niveles de planeamiento.
- Consultado el censo de vertidos publicado por este Organismo y actualizado a 30 de junio de 2022, consta el Canal de Isabel II como titular de una autorización de vertido con destino al arroyo Pantueña, procedente de la EDAR de Torres de la Alameda, y con un volumen anual de vertido de 2.524.340 m³.
- Se ha efectuado la consulta en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), obteniéndose la inexistencia de reservas hidrológicas en la zona de actuación.

No obstante lo anterior, el término municipal se encuentra en el interior de la zona protegida por Zona Vulnerable a la contaminación por nitratos denominada "Zona 1. La Alcarria" e identificada con el código ES030_ZVULES30_ZONA1, según consta en el Anexo 4 de la Memoria del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo.

- Por otro lado, el término municipal de Santorcaz se encuentra incluido dentro del Área de adaptación de la Zona Sensible denominada Embalse del Rey, identificada con el código ESCM844. El embalse fue declarado Zona Sensible mediante Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias.

Señalado lo anterior, se significa:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan General se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.



- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.
- Así mismo, en el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas.

En tal sentido se deberá aportar previamente en el Organismo de cuenca el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores, en cumplimiento del Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

- Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.



- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

2.17. Estudio sobre calidad de suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 24 de febrero de 2023, se señala, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- El Estudio Histórico utiliza fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1991, 2001, 2007 y 2021. Se señala el carácter agrícola del municipio, que a partir de 1991 comienza con los primeros crecimientos residenciales al suroeste del casco urbano. A su vez, es en esta época cuando se establece la base de telecomunicaciones de la Armada Española, situada en el extremo oriental del municipio. La agricultura de secano seguirá siendo el uso mayoritario hasta nuestros días aunque, en 2007, se destaca la existencia de un desarrollo industrial y de nuevos crecimientos residenciales al norte del casco urbano, que se irán consolidando a lo largo de los años posteriores.
- Con fecha 2 de diciembre de 2022 se emite Informe desde esta Área mediante el que se solicita ampliar el Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo Fase I identificando los posibles focos de contaminación que pudiesen existir en el ámbito de actuación, señalándose que el área geográfica que deberá ser considerada deberá incluir todos los ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso, independientemente de su clase.

Las conclusiones que se obtengan deberán incluirse en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan, en su caso, los correspondientes Estudios de Caracterización Analítica (Fase II). Para los ámbitos en los que se contenga la ordenación pormenorizada o el correspondiente Plan Parcial, el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental del Plan General, deberán incluir estos.

Asimismo, con respecto a las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, será de aplicación su art. 3.4.

Como contestación a este requerimiento se presenta con fecha 2 de febrero de 2023 documento que completa el *Anexo 3.- Estudio de Caracterización de Suelos del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General. Documento de Avance*, de diciembre de 2022.



- Las Áreas sobre las que se desarrollan los trabajos de caracterización son: A.A. 1 “El Comisario”, A.A. 2 “Las Perdices”, A.A. 3 “UE-8” y los suelos urbanizables sectorizados en los ámbitos de SURZS-1 al SURZS-7.
- El documento contiene Estudio del Medio Físico y Estudio Histórico, este último basado en las fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1991, 2001, 2007 y 2021, en la comprobación de la posible inclusión de algunos de los terrenos afectados en el Inventario de Suelos Contaminados de la Comunidad de Madrid y en la visita de campo.
- En la evaluación de los suelos propuestos se indica lo siguiente sobre los Ámbitos de Actuación:
AA.1 El Comisario.- Según se señala *“no se aprecian que se hayan realizado actividades contaminantes...”*
AA.2 Las Perdices.- Se pretende la adaptación del planeamiento a la topografía existente, la obtención de las dotaciones necesarias y la adecuación de la densidad edificatoria a la realidad construida.
AA.3 UE-8.- Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado, establecida en la NNSS y que al no haber llegado a formalizarse se decide reordenar el ámbito para la mejora del espacio urbano.
- En lo referente a los Suelos Urbanizables Sectorizados:

SURZS-1 SAU-1 El Llano de la Horca, 2, 3, 4, 5 y 6.- Sectores de uso residencial que mantienen sus características naturales sin degradación medioambiental ni otro uso que no fuera el agrícola. Se indica que *“se trata de terrenos sin indicios y libre de contaminación”*.
SURZS-7.- Sector de uso industrial, el único que establece el Plan General, situado junto a la M-213. Al igual que en los sectores anteriores se indica que mantiene sus características naturales sin degradación medioambiental ni otro uso que no fuera el agrícola. Se indica que *“se trata de terrenos sin indicios y libre de contaminación”*.
- A la vista del documento presentado, se deberá completar el Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos, grafiando en las fotografías aéreas del Estudio Histórico los ámbitos objeto de cambio de uso, a una escala suficiente, para poder detectar la presencia de construcciones, vertidos, acumulaciones de residuos o cualquier otro foco potencial de contaminación que exista o haya podido existir en estos emplazamientos.
- Una vez revisados los ámbitos correspondientes a los Sectores, las caracterizaciones analíticas que se considere que deban ser realizadas para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación si los hubiere, se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales, el que incluya el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II). En el supuesto de que alguno de los sectores contenga ordenación pormenorizada, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices.
- En el caso concreto del sector SURZS-7, cuyo uso previsto es el industrial, con independencia de lo indicado en el apartado anterior, la caracterización tendrá el objeto de establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional. Por lo tanto, la caracterización analítica que deba ser llevada a cabo, deberá incluirse en la ficha urbanística del sector que se incluya en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental. De esta forma, se establecerá como una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial que desarrolle el ámbito, el que se incluya el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II), cuyo contenido se



especifica en el apartado 3.2 de las Directrices para la redacción de los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.

- En el caso de los Ámbitos de Actuación, cuyo desarrollo está previsto mediante Proyecto de Urbanización, si se detectasen indicios de afección tras los trabajos de caracterización correspondientes a la Fase I, el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental deberá contener el Estudio de Caracterización Analítica Fase II.
- 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.

Para facilitar la redacción de este documento se adjuntan en el anexo las Directrices para los *Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico*, que incluye los contenidos mínimos que debe contener.

2.18. Residuos

El Anexo I del Estudio Ambiental Estratégico incluye un estudio de residuos aplicado a la generación de residuos de proyectos. No se aporta información relativa a la generación, tipología y gestión de residuos del municipio de Santorcaz.

Puntos limpios

De la revisión de la página web del Ayuntamiento de Santorcaz se extrae la regulación del Punto Limpio, "Ordenanza Reguladora del servicio municipal del Punto Limpio del municipio de Santorcaz", publicada en el BOCM nº 66, de 19 de marzo de 2011, cuyo régimen económico se modifica según publicación de BOCM nº 256, de 27 de octubre de 2017.

En el artículo 31 "*Dotación de puntos limpios y otros puntos de recogida*" de la Ley 1/2024, de 17 de abril de Economía Circular de la Comunidad de Madrid se determina que todos los municipios de la Comunidad con más de 1.000 habitantes deberán disponer de al menos un Punto Limpio para la recogida selectiva de residuos urbanos de origen domiciliario, debiendo incluirse en los respectivos instrumentos de planeamiento la obtención de suelos necesarios, así como su ejecución como red pública de infraestructuras generales.

Generación y gestión de residuos

El artículo 33 "*Planificación urbanística municipal*" de la Ley 1/2024, de 17 de abril de Economía Circular de la Comunidad de Madrid establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico de las Entidades Locales sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica deberán 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.



A este respecto el estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, que acompañe al documento que se someta a declaración ambiental estratégica, deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos ámbitos.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos vigente (Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos -PEMAR 2016-2022-, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, o el nuevo -PEMAR 2023-2035- cuando sea aprobado), así como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.
- Conforme al artículo 31 “*Dotación de puntos limpios y otros puntos de recogida*” de la Ley 1/2024, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar, al menos, con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. La gestión de la citada instalación corresponderá al órgano gestor del sector o, en su defecto, a los propietarios del suelo. Estas obligaciones deberán ser recogidas en las fichas de los ámbitos de desarrollo.

2.19. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad, se señala la documentación que deberá recoger los siguientes requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales para la protección de la salud de la población, aunque algunos de éstos deberán ser contemplados en los instrumentos posteriores de desarrollo urbanístico (Planes Parciales, Especiales, Proyectos de ejecución...).

- Debido a las condiciones climatológicas y territoriales del Corredor del Henares es preciso incidir en la importancia de la implementación de medidas de prevención y control frente a plagas y vectores, en todas sus vertientes, es decir, eliminando todos aquellos factores que favorecen la proliferación de los vectores, mediante medidas de tipo higiénico y estructural, considerando la aplicación de productos biocidas como último recurso para implementar los anteriores.
Particularmente, la incorporación de nuevos usos urbanos residenciales y recreativos, en las proximidades de cauces fluviales, Arroyo Anchuelo y Pantueña, supone una mayor exposición de la población a dichas plagas con los consiguientes riesgos potenciales por picaduras, molestias y transmisión de enfermedades

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. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento de los arroyos mediante labores de limpieza de los cauces y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.



- Medidas de protección frente a emisiones radioeléctricas:

En el desarrollo de los Planes Parciales se adoptará la solución específica de sustitución, eliminación, desvío o soterramiento, de las líneas eléctricas existentes o antenas de radiofrecuencias, indicándose que para éstas y las nuevas infraestructuras eléctricas, será de aplicación el *Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas*, así como, la reglamentación que les sea de aplicación en cuanto a distancias y servidumbres a edificios, al objeto de garantizar la protección de la salud de las personas que pudieran resultar potencialmente expuestas. En este sentido, se deberá garantizar que, en las parcelas propuestas, se cumplen los criterios establecidos en el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas*.

Además, en casos donde confluyan varias de estas instalaciones eléctricas o radioeléctricas, se deberán considerar los efectos acumulativos y/o sinérgicos en fase de funcionamiento sobre la población, principalmente si en el entorno próximo existen Establecimientos de uso público con población vulnerable. Los establecimientos que alojen al grupo etéreo infantil (0-14 años), se consideran prioritarios en el citado análisis, dado que es un grupo diana, tanto en las evaluaciones del riesgo en salud a la exposición a campos electromagnéticos, como en la aplicación de medidas de protección debido a las incertidumbres actuales respecto a su posible vínculo con leucemia infantil.

- Presencia de Residuos Peligrosos: amianto

Se reitera la prohibición vigente desde el año 2001: “quedan prohibidos todos aquellos tubos de fibrocemento o que contengan amianto o cualquier otra sustancia que se pueda considerar nociva”, en relación con los inmuebles que tengan que ser consolidados o conservados y rehabilitados, así como las “edificaciones fuera de ordenación”, es preciso incidir que debido a la antigüedad de algunos de estos es posible la existencia de materiales que contengan fibras de amianto. Este aspecto deberá tenerse en consideración y en caso de su existencia, los trabajos de retirada, manipulación y gestión de estos residuos deberán ser realizados por empresas autorizadas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA), conforme al *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*. El personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación adecuada y acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan.

Se estima prioritaria su vinculación con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA) destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales y fundamentalmente, con su área temática: “6.14. Ciudades Saludables” en la que se proponen líneas estratégicas que tienen como misión mejorar la calidad del hábitat y disminuir los riesgos ambientales de las ciudades en la salud de las personas.

- Previsiones de suelo para usos dotacionales

En concreto a los géneros de los equipamientos públicos (educativos, asistenciales, culturales, sanitarios, deportivos, etc.), se considera que la ordenación futura se debe adaptar a las necesidades de grupos poblacionales vulnerables (niños y ancianos), en los ámbitos educativo y sanitario principalmente, ambos derechos básicos para mejorar significativamente el progreso en el desarrollo humano, la salud y la calidad de vida. Además, desde la perspectiva de salud pública, se considera una oportunidad única para garantizar entornos saludables y versátiles la realización de estudios específicos sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables, como por ejemplo el co-housing senior, viviendas diseñadas para personas con dificultades de movilidad, alquileres



asequibles, etc., iniciativas alineadas con las estrategias actuales de la Red Mundial de ciudades y comunidades respetuosas con la edad (OMS).

2.20. Tráfico y movilidad

La Memoria Informativa incluye el punto 13, dedicado al Análisis de Movilidad y Transporte. De acuerdo con este análisis, la movilidad interurbana presenta especiales deficiencias, y es el transporte por carretera público y privado el que presenta mayor número de desplazamientos, señalando el transporte privado como el principal modo de transporte.

El municipio no dispone de servicio de taxi ni de ferrocarril. El autobús interurbano conecta con el municipio de Alcalá de Henares, no existiendo conexión directa con la capital de la Comunidad de Madrid.

La principal vía de comunicación es la carretera M-213, que conecta con otras vías que permiten el acceso a la autovía A-2 Madrid-Zaragoza.

En relación con el planeamiento municipal, las ordenanzas establecen los “*viarios de coexistencia*”, que permiten establecer los “modos blandos” de movilidad y se han calificado determinados viales como “uso de prioridad peatonal”.

Los nuevos desarrollos, según indica el análisis, establecen dimensiones mínimas de viario y se deberá garantizar la existencia de un recorrido accesible y la reserva de plazas, así como el fomento de modos blandos de transporte.

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

2.21. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Así mismo se tendrán en cuenta las medidas señaladas para la protección de la fauna recogidas en el epígrafe 2.4.1.

2.22. Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos.



En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030 y la Estrategia de Energía, Clima y Aire de la Comunidad de Madrid 2023-2030, aprobada por Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024 (BOCM nº 12).

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

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

El estudio ambiental estratégico deberá incluir medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

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

Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

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

2.24. Seguridad Civil y Emergencias

A la vista de los informes recibidos, la Subdirección General de Protección Civil, informa que, dentro del ámbito de sus competencias, no tiene sugerencias u observaciones que realizar y recuerda la necesidad de tener en cuenta los posibles riesgos de protección civil en el planeamiento urbanístico. La DG. de Emergencias informa que Santorcaz no está incluido en los municipios considerados “Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR)” del anexo I de 31 Decreto 59/2017, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

A la vista del contenido de la documentación presentada, esta Dirección General no emite informe, por no desarrollar detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias de su competencia.

2.25. Contaminación electromagnética

Se estudiará la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).



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

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

En este sentido, el Servicio de Sanidad Ambiental considera espacios sensibles: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos, de acuerdo a la Orden CTE/23/2002 de 11 de enero, por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones. Por otra parte, la Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaria de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el radio de protección en 100 m a los citados espacios sensibles situados alrededor de las estaciones radioeléctricas ubicadas en entorno urbano.

Así mismo se tendrán en cuenta el resto de medidas señaladas por el Área de Sanidad Ambiental reseñadas en el epígrafe 2.18 Protección de la salud.

2.26. Normativa urbanística

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

Se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las consideraciones recogidas en el presente informe y las medidas correctoras que se propongan en el Estudio Ambiental Estratégico.

Las Normas Urbanísticas y las fichas de ordenación y gestión de los diferentes ámbitos de actuación y sectores deben recoger todas las determinaciones recogidas en los apartados anteriores del presente Documento de Alcance, las cuales se refieren a la aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental, la protección del medio natural, las condiciones para la ordenación general y pormenorizada, las infraestructuras, las zonas verdes, las vías pecuarias, el patrimonio cultural, la protección frente a la contaminación atmosférica y los riesgos derivados del cambio climático, la protección frente a la contaminación acústica, la protección de los recursos hídricos, la calidad de suelos, los residuos, la protección de la salud, el tráfico y la movilidad, la protección del medio nocturno, las medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable, la protección civil y emergencias y la protección frente a la contaminación electromagnética.



En relación con el Inventario de instalaciones en Suelo No Urbanizable, deberá completarse con lo señalado en el epígrafe 2.2 *Pautas a sobre a información a aportar en siguientes fases*.

En caso de usos incluidos dentro de alguna zona de dominio público, deberá indicarse su adecuación o no a los usos admitidos según su ubicación, en relación con la zonificación establecida por la normativa correspondiente.

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

2.27. Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se redactará, por tanto, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el documento inicial estratégico, y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

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

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el documento inicial estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

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



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

3.1. Fases de información y consultas del Plan

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento elaborará el estudio ambiental estratégico del Plan teniendo en cuenta el presente documento de alcance que se considerará parte integrante del mismo. Teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico redactado se elaborará la versión inicial del Plan y se presentarán ambos documentos para aprobación inicial.

Se someterá el Plan, acompañado de los estudios ambientales, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica por un plazo como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El documento deberá ir acompañado de 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 someterá la versión inicial del Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase, así como cualquier otra Administración o público interesado que se considere oportuno. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de las mismas.

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

El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en documento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica / Informe definitivo de análisis ambiental.

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

- ADIF. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.
- Área de Vías Pecuarias. DG. de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Organismo Autónomo Consorcio Regional de Transportes Regulares de Madrid. Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras
- Demarcación de Carreteras del Estado. Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible
- Área de Instalaciones Eléctricas. DG. de Transición Energética y Economía Circular. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Área de Prevención de Incendios. Jefatura del Cuerpo de Bomberos. DG de Emergencias. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.



- Área de Minas e Instalaciones de Seguridad. DG. de Promoción Económica e Industrial. Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.
- DG. Patrimonio Cultural y Oficina del Español. Consejería de Cultura, Turismo y Deporte
- DG de Protección Civil. Agencia de Seguridad y Emergencias Madrid 112. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- DG de Carreteras. Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras
- DG de Calidad y Evaluación Ambiental. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico
- DG de Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Ecologistas en Acción
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Canal de Isabel II.
- Área de Informes y Planificación. DG. de Biodiversidad y Gestión Forestal. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. DG. de Transición Energética y Economía Circular. Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.
- Red Eléctrica de España, S.A.U.
- Área de Sanidad Ambiental. DG. de Salud Pública. Consejería de Sanidad.
- DG Vivienda y Rehabilitación, Subdirección General de Arquitectura. Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.
- Ayuntamiento de Anchuelo
- Ayuntamiento de Corpa
- Ayuntamiento de Pezuela de las Torres
- Ayuntamiento de Los Santos de la Humosa
- Ayuntamiento de Pioz
- Ayuntamiento de Pozo de Guadalajara

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

3.2. Análisis técnico del expediente

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

El Ayuntamiento remitirá a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica / informe definitivo de análisis ambiental, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final de Plan General (Documento preparado para aprobación provisional).
- El estudio ambiental estratégico.
- El resultado de la información pública, informes recabados y de las consultas, así como su consideración (con copia de los escritos recibidos).
- Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final de Plan General de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su



adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración.

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

3.3. Declaración ambiental estratégica / Informe definitivo de análisis ambiental.

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

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular

