


 Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica  
 Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas

 PU-23/179  
 26-UB2-00181.8/2023

**DOCUMENTO:** Número de registro 30/251377.9/23, de 18 de diciembre de 2023

**INICIO DAE:** Número de registro 30/251377.9/23, de 18 de diciembre de 2023

**ASUNTO:** Declaración Ambiental Estratégica del Plan Especial para la ordenación de la ZO-8 Área Deportiva Este del municipio de Tres Cantos.

**PROMOTOR:** Ayuntamiento de Tres Cantos

El Ayuntamiento de Tres Cantos, con fecha 18 de diciembre de 2023 y número de referencia 30/251377.9/23, ha remitido oficio por el que, adjuntando la propuesta final y el estudio ambiental estratégico del Plan Especial para la ordenación de la ZO-8 Área Deportiva Este, solicita de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior la tramitación de la pertinente declaración ambiental estratégica.

Examinada la documentación integrante del expediente, debe informarse cuanto se expone a continuación:

## 1. ANTECEDENTES

Con fecha 20 de diciembre de 2019 y referenciado con el número 10/431804.9/19, la entonces Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió el documento de alcance del Plan Especial para la Ordenación de la ZO-8 Área Deportiva Este del municipio de Tres Cantos. (SIA 19/045)

Tras la emisión del documento de alcance del Plan Especial, y una vez elaborada por el promotor la versión inicial teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico, el órgano sustantivo ha sometido tal versión y su estudio ambiental estratégico a información pública. Simultáneamente a la información pública se ha consultado a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que fueron consultadas previamente conforme al artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 18 de diciembre de 2023 y referenciado con el número 30/251377.9/23, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el **estudio ambiental estratégico y la propuesta final del Plan Especial** (*este documento viene denominado como "Memoria, Planos y Anexo. Documento para aprobación provisional.*) del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tres Cantos, procedente del Ayuntamiento de Tres Cantos, **acompañados de las consultas** (*Documento denominado, Informe de la fase de información pública, respuesta a alegaciones, consultas y su consideración*) y **documento resumen** (*Documento denominado como: CAMBIOS JUNIO 2022, en el documento del P.E. del ZO.8, aprobado Inicialmente, y después del periodo de información pública, alegaciones e informes de organismos públicos; y que se han recogido en el documento redactado para aprobar provisionalmente de fecha junio.22*).

El 19 de diciembre de 2023 con referencia número 30/253680.9/23, se recibe escrito de consulta el estado del expediente en lo relativo a la Evaluación de Impacto Ambiental del vocal de ARBA Tres Cantos y, también, como particular, de acuerdo con su escrito.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945843237409982589131

El 4 de enero de 2024 con referencia nº 10/006894.9/24, el Ayuntamiento de Tres Cantos remite el **resultado de la información pública**, formado por 104 alegaciones presentadas por particulares.

El 8 de enero de 2024 con referencia número 26/067870.0/23, se solicita documentación complementaria relativa a:

- El resultado de la información pública y de las consultas efectuadas a los organismos: copia de las alegaciones y copia de las respuestas a las consultas según el listado del epígrafe 4.2 del citado documento de alcance.
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración. En caso de que se haya incluido el citado documento en la documentación aportada, se solicita que se facilite su ubicación exacta.
- Certificado municipal de que la documentación sometida a información pública mediante el anuncio en el BOCM nº 161 de fecha 8 de julio de 2021 donde se aprueba inicialmente el Plan Especial, es la indicada en el punto 4.2 del documento de alcance de fecha 19 de diciembre de 2019, puesto que en el citado anuncio no se recoge correctamente la denominación del documento ambiental a someter a información pública.

El 13 de marzo de 2024 con referencia número 26/015732.1/24, debido a que no se ha recibido parte de la documentación solicitada se reitera la petición de información complementaria.

El 25 de marzo de 2024 con referencia número 10/267045.9/24, el Ayuntamiento remite contestación.

#### La documentación recibida consta de:

- Certificado de 11 de diciembre de 2023 sobre:
  - a) Apertura de un expediente de investigación de oficio en relación con el inmueble con uso efectivo de vivienda sito en el ámbito de la ZO.8, y regularización urbanística con el fin de que la situación de fuera de ordenación de una parcela no interfiera en el desarrollo del Área Deportiva Este.
  - b) Acuerdo nº 347/2021 de la Junta de Gobierno Local de aprobación inicial del Plan Especial.
  - c) Informe sobre las alegaciones presentadas. (*Presentación de 104 alegaciones. 7 sin contenido (no adjuntan escrito de alegaciones); 2 repetidas; 1 fuera de plazo y 1 en apoyo del proyecto presentada por el Club de Golf TC.*)
  - d) Referencias de los informes de los servicios técnicos municipales y del equipo redactor en relación con las alegaciones presentadas.

A este respecto, el certificado incluye un anexo I sobre precisiones que suponen obligaciones ex novo en relación con la alegación nº 17 del modelo 2 Informe de fecha 14/12/2022 emitido por la técnica de medio ambiente (alegación nº13 del modelo 2 según el documento de contestación a alegaciones del equipo redactor).

- e) Sobre la elaboración de la propuesta final del Plan Especial tomando en consideración las alegaciones presentadas, los informes emitidos y las directrices del equipo de gobierno. Propuesta presentada por el equipo redactor con fecha 4 de septiembre de 2022. Según indica el certificado la documentación presentada por el redactor incluye:



- a) Plan Especial: Memoria, planos, informe de alegaciones y resumen de cambios
  - b) Plan Especial: Anexos
  - c) Estudio de evaluación ambiental estratégica: memoria, planos, anexos y resumen no técnico
  
  - f) Consideraciones jurídicas.
  
  - g) Anexos: I Precisiones derivadas del informe emitido por la Técnico de Medio Ambiente, II Contestación a las alegaciones agrupadas en función de su contenido. Relaciona 20 alegaciones con contenido ambiental y 4 sobre aspectos hidrológicos.
  
  - h) Respuesta municipal a las alegaciones.
- Propuesta final del plan.  
Los documentos pdf recibido se denominan:
- “Memoria, Planos y anexo”, documento para aprobación provisional, con fecha de junio 2022 y 119 páginas.
  - Planos (junio 2022, 15 páginas)
- Estudio ambiental estratégico, jun 2022 (506 pgn).
- Planos del estudio ambiental estratégico1, junio 2022 (20 páginas)
- Planos del estudio ambiental estratégico2, junio 2022 (22 páginas)
- Estudio ambiental estratégico. Anexos, junio 2022 (170 páginas)
- Anexo 7. Estudio de caracterización de calidad de los suelos
  - Anexo 1. Consultas a organismos. Se trata de una consulta realizada por la empresa ICMA al Área de Información Ambiental y coordinación de contenidos web sobre la existencia de suelos contaminados en el municipio de Tres Cantos.
  - Anexo 2. Resultados analíticos sobre muestras de suelo del ámbito.
  - Plano 1.- situación general
  - Plano 2.- puntos de muestreo del estudio de caracterización del suelo
  - Anexo 8. Informe sobre la presencia o ausencia de hábitats de interés comunitario en el inmueble.
  - Anexo 9. Estudio de emisiones de gases efecto invernadero
  - Anexo 10. Plan de alarma y evacuación
- Estudio ambiental estratégico. Resumen no Técnico, junio 2022 (86 páginas)
- Informe de respuesta a alegaciones y consultas. Junio 2022 (245 páginas)

## 2. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y A LAS PERSONAS INTERESADAS

### 2.1 Toma en consideración del Documento de Alcance en el Estudio Ambiental Estratégico

De acuerdo con el *Documento de Alcance* emitido por el órgano ambiental en fecha 20 de diciembre de 2019, el órgano promotor ha procedido al estudio y evaluación de los pronunciamientos recibidos sobre el documento inicial estratégico, cuyo contenido se centraba en los aspectos a tener en cuenta en el *Estudio Ambiental Estratégico*, y se han incorporado a éste aquellos que se han considerado relevantes.

### 2.2 Información pública del Estudio Ambiental Estratégico y versión inicial del plan



La Junta de Gobierno Municipal, en su sesión celebrada el día 17 de junio de 2021 acordó aprobar inicialmente el Plan Especial.

La versión inicial del Plan Especial para la ordenación de la ZO-8 Área Deportiva Este del municipio de Tres Cantos se somete a información pública mediante publicación en el BOCM nº 161, de 8 de julio de 2021, con un plazo de alegaciones de cuarenta y cinco días hábiles.

Mediante certificado municipal de 7 de marzo de 2024, el área jurídico administrativa informó que *la documentación sometida a información pública mediante el anuncio en el BOCM nº 161 de fecha 8 de julio de 2021 donde se aprueba inicialmente el Plan Especial, es la indicada en el punto 4.2 del documento de alcance de fecha 19 de diciembre de 2019, puesto que en el citado anuncio no se recoge correctamente la denominación del documento ambiental a someter a información pública.*

### 2.3 Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado

De forma simultánea al trámite de información pública, el órgano promotor ha consultado por espacio de cuarenta y cinco días a los siguientes organismos y personas interesadas en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1	ARBA. Asociación para la recuperación del bosque autóctono Tres Cantos
2	Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad
3	Canal de Isabel II Gestión S.A.
4	Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad
5	Dirección de Industria, Energía y Minas. Servicio de Instalaciones Eléctricas
6	Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo
7	Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención
8	Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil
9	Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras
10	Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad
11	Dirección General del Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad
12	Ecologistas en Acción
13	Comisaría de Aguas. Confederación Hidrográfica del Tajo
14	Red Eléctrica de España, S.AU
15	SEO. Sociedad Española de Ornitología
16	Dirección General de Salud Pública. Área de Sanidad Ambiental
17	Ayuntamiento de Madrid – Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
18	Área de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
19	Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales
20	Asociación de vecinos de Tres Cantos



## 2.4 Resultado de las consultas y de la información pública realizada

### 2.4.1 Resultado de las consultas:

Nº Orden	Organismo	Respuesta
1	ARBA. Asociación para la recuperación del bosque autóctono Tres Cantos	09.09.2021 (como alegaciones)
2	Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad	07.09.2021 recibido en el Ayuntamiento el 09.09.2021 (Informa que no se han detectado indicios de afección a la calidad del suelo)
3	Canal de Isabel II Gestión S.A.	08.04.2022, recibido en el Ayuntamiento el 11/04/22 (Informa sobre: la nueva demanda de recursos hídricos, la conexión a la red de abastecimiento existente, el riego de zonas verdes, el saneamiento y depuración de aguas residuales y la afección a instalaciones adscritas a Canal de Isabel II)
4	Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad	-
5	Dirección de Industria, Energía y Minas. Servicio de Instalaciones Eléctricas	-
6	Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo	17.03.2022 (con condiciones)
7	Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención	-
8	Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil	-
9	Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras	06.08.2021 (Informa que el plan especial no produce afecciones a carreteras de la Comunidad de Madrid)
10	Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad	20.09.2021 recibido por el Ayuntamiento el 22.09.2021 (Informa que la ordenanza ZO.8 resulta adecuada para los fines propuestos en el plan)
11	Dirección General del Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad	15.10.2021 (no señala afecciones)
12	Ecologistas en Acción	08.09.2021 (como alegaciones)
13	Servicio de Estudios Medioambientales. Confederación Hidrográfica del Tajo	17.08.2021 recibido en el Ayuntamiento el 20/08/2021 (Informa sobre la presencia de los arroyos Viñuelas (Bodonál) y Terregal en el ámbito. Informa favorablemente con una serie de condiciones a tener en cuenta)
14	Red Eléctrica de España, S.AU	31.08.2021 Recibido en el Ayuntamiento el 03.09.2021 (Informa que no existen afecciones a instalaciones)



Nº Orden	Organismo	Respuesta
		propiedad de Red Eléctrica de España)
15	SEO. Sociedad Española de Ornitología	-
16	Dirección General de Salud Pública. Área de Sanidad Ambiental	27.08.2021 recibido en el Ayuntamiento el 30.08.2021 (informa que ha verificado que en la documentación actual han sido incorporados adecuadamente los criterios y recomendaciones sanitario-ambientales formulados en el informe emitido por este Área, con fecha 3 de junio de 2019)
17	Ayuntamiento de Madrid - Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental	06.08.2021 (Informa que el plan especial no afecta de forma directa al municipio de Madrid)
18	Área de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático	11/11/2021 Una vez se concreten las instalaciones necesarias para el desarrollo de los deportes que se practiquen y se definan los proyectos necesarios para ello, se determinará, en su caso, el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de aplicación. Consta declaración de Impacto ambiental desfavorable al proyecto "Campo de Golf de 18 hoyos, Pitch & Putt de 9 hoyos, de 20 de marzo de 2003)
19	Parques Regionales PRCAM	6.10.2021 recibido en el Ayuntamiento el 10.10.2021 (Informa sobre la afección al PRCAM, ZEC nº ES3110004 <i>Cuenca del río Manzanares</i> , Reserva de la Biosfera Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama, hábitats de interés comunitario nº 6420 <i>Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion</i> y nº 92A0 <i>Bosques galería de Salix alba y Populus alba</i> )
20	Asociación de vecinos de Tres Cantos	08.09.2021 (como alegaciones)



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945843237409982589131

#### 2.4.2 Resultado de la información pública:

Informes recibidos por el Ayuntamiento de Tres Cantos en el periodo de información pública de la evaluación ambiental estratégica ordinaria:

Nº Orden	Organismo	Repuesta
1	Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil)	10.09.2021 (informe favorable)
2	Confederación Hidrográfica del Tajo	14.12.2021 recibido en el Ayuntamiento el 16/12/2021 (Informa sobre el estudio hidrológico del plan, sobre los cauces públicos, sobre captaciones de aguas superficiales y subterráneas, sobre vertidos e infraestructuras de redes de saneamiento)

De acuerdo con el certificado municipal de 11 de diciembre de 2023, se han presentado 104 alegaciones. 7 sin contenido (no adjuntan escrito de alegaciones); 2 repetidas; 1 fuera de plazo y 1 en apoyo del proyecto presentado por el Club de Golf TC.

Respecto a los 93 restantes alegaciones, se realizan con carácter orientativo las siguientes precisiones:

- 66 son idénticas en su contenido. El modelo de escrito presentado contiene a su vez 22 alegaciones.
- 27 responden en su contenido a todas o a alguna de las incluidas en el segundo modelo de escrito presentado que comprende a su vez 26/27 alegaciones por lo general, si bien hay hasta 36 alegaciones distintas.

Cabe resumir las alegaciones de la siguiente manera:

**Alegaciones con carácter urbanístico:** se destaca las actividades deportivas que se van a desarrollar en el ámbito y su impacto; el uso deportivo del golf; sobre instalaciones con capacidad de 500 usuarios simultáneos; se señala la incoherencia respecto a los deportes practicables; la compatibilidad de usos deportivos en el espacio; los objetivos de desarrollo del Plan Especial y sistema de control del cumplimiento de las medidas, las especificaciones y las limitaciones que desarrolla el Plan más allá de unos indicadores planteados; el uso ciudadano y la habilitación de este espacio natural protegido para su uso y disfrute como tal; de la afirmación categórica en la pág.27 (*“Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación, serán edificables”*); de la excepcionalidad de admisión de mayor altura y número de plantas de razón de utilidad pública y funcionalidad del aumento; de la pág. 30 (*“En el caso de que a una determinada parcela se hayan asignado varias categorías, será de aplicación la correspondiente a la que se conceda licencia para instalación en la parcela.”*); Elementos de protección en instalaciones deportivas; clarificación en relación a la edificabilidad; sobre la redacción confusa de un párrafo de la pág. 84. (*“Las edificaciones vinculadas a la actividad deportiva y usos complementarios, se desarrollarán dentro del área de movimiento definida por el Plan Especial y campo de golf materializarán la edificabilidad en contenedores que tengan una altura máxima de tres plantas (B+II.)”*); frecuencia de uso del ámbito de ordenación; falta de concreción en la ubicación de las posibles instalaciones auxiliares asociadas a las dotaciones deportivas; omisión de la valoración de alternativas para la ubicación de la actuación prevista escuela de golf en el Anexo III; indefinición / inconcreción de los objetivos del Plan Especial; movimiento de tierras injustificable en el ámbito de la ZO8; incumplimiento del PGOU de Tres Cantos respecto a las condiciones de ordenación de la ZO7 y ZO8; incumplimiento de la anchura del pasillo eléctrico recogido en el PGOU con afección a las áreas de movimiento; finalidad de construcción de un hotel en el ámbito del Plan Especial; Directrices de una norma para todos los espacios deportivos de Tres Cantos.

**Alegaciones con carácter ambiental:** Cumplimiento de las medidas preventivas, correctores y compensatorias para la protección del medio ambiente; medidas a aplicar en eventos deportivos



continuados en relación a la avifauna y la ZEPA; daño al arbolado durante las obras; estado de la flora y fauna tras los movimientos de tierras; sobre los manuales de usos, utilización y mantenimiento que incluyan los calendarios de cría de las especies faunísticas protegidas y las medidas preventivas y correctoras durante ese periodo de cría; entidad que realice la batida faunística y estudio e inventario de la flora y arbolado; ficha urbanística y condiciones de gestión en relación a la ZEPA; gestión eficiente de los recursos hídricos en relación a las plantaciones; omisión de la existencia de un bosque adhesionado de encinas (*Quercus ilex*) de 3.78 ha; la protección medioambiental del Parque Este y su consideración como un encinar en recuperación; incompatibilidad en el Plan entre la tesela protegida de encinar disperso y el área deportiva 1; omisión de un cálculo real de suministro de agua requerido para las actuaciones previstas en el Plan y de sus proyectos subyacentes como la escuela de golf; alteración de biotopos de alta diversidad de especies en la superficie descrita como Pastizal-herbazal y su sustitución por un cultivo de mínima biodiversidad; elección errónea de la estación meteorológica para el estudio climático; orientación del informe de hábitats de interés comunitario en favor de una actividad de alto impacto ambiental; oposición vecinal a la artificialización de este espacio natural bien conservado; omisión de la evaluación del impacto de las actividades que pueden desarrollarse en las inmediaciones del espacio protegido "Soto de Viñuelas" y del bosque de ribera del arroyo Terregal sobre la cría y reproducción del águila imperial ibérica; omisión de algunos de los impactos ambientales críticos que motivaron una declaración de impacto ambiental desfavorable de un proyecto campo de golf en 2002 en la misma ubicación que la actuación prevista de escuela de golf; incongruencias entre el Plan de Gestión de la ZEC Monte de El Pardo-Viñuelas y el plan ZO.8; incongruencias entre el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM) y el plan ZO.8; de la aplicación de la propia Ley 21/2013 de Evaluación de Impacto Ambiental durante el periodo de información pública; ausencia de la tramitación del deslinde del Dominio Público Hidráulico y sobre el régimen hidrológico; inexistencia del inventario del arbolado urbano; omisión de diversas normativas derivadas de la Directiva Marco del Agua para dos zonas protegidas de aguas potables; Falta de evaluación del impacto ambiental de los biocidas fitosanitarios asociados al mantenimiento de la actuación prevista de escuela de golf; ambigüedad en las medidas correctoras; sobre la situación de del ámbito en áreas protegidas por la legislación ambiental; la preservación del medio natural; accesibilidad al Parque del Este y valor añadido al espacio; evaluación de la planificación urbana en relación con el cambio climático; sobre la consideración de impactos significativos, acumulativos y sinérgicos en RN2000; presencia corroborada de abubilla (*Upupa epops*) en una zona del Parque del Este y de abejaruco (*Merops apiaster*) en el entorno (Parque de Alcornocues).

Otras alegaciones: en relación al impacto sobre la infancia y adolescencia e inocuidad de una escuela de golf para los intereses de la infancia y la adolescencia; proyectos que se materializarán en el ámbito en un futuro; cuantificación económica de actuaciones del Plan Especial; planes y programas concurrentes. Agenda 2030; sobre la ausencia de valores culturales y patrimoniales; justificación socioeconómica. Índice actual de uso de las instalaciones deportivas de Tres Cantos;

Consta en la documentación recibida un extenso informe municipal, *Informe de la fase de información pública, respuesta a alegaciones, consultas y su consideración*, de junio de 2022, que responde pormenorizadamente a las alegaciones y los informes recibidos por el Ayuntamiento.



### 3. ANALISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

#### 3.1 OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN

##### 3.1.1 Localización

Los terrenos que conforman el ámbito del Plan Especial están situados en la zona este del municipio, en una franja norte-sur, lindando con el término municipal de Madrid con los siguientes límites: al norte con suelo no urbanizable, al sur con parcela de Infraestructuras y Servicios Públicos (SP Gasolinera), al este con la vía pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”, con la Calle de la Alameda Alta, Calle del Caballo y con la Unidad de Ejecución Nº 2 y al oeste con la avenida de la Industria, la ronda de Valdecarrizo y con la parcela de infraestructuras y servicios públicos (RG.3) en la que está situada la EDAR de Tres Cantos.

Se trata de la zona denominada ZO.8 “Área Deportiva Este” del suelo urbano del plan general vigente, aprobado por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 7 de mayo de 2003 (BOCM de 3 de julio de 2003), considerada como dotación deportiva de la red general, con una superficie de 555.894 m<sup>2</sup> según la ficha de ordenación, aunque en cálculos posteriores sobre plano el resultado es de 530.926,37 m<sup>2</sup> (53 ha)

Los terrenos son 100% titularidad del Ayuntamiento de Tres Cantos y están regulados por la Ordenanza 9: Equipamientos Sociales DC (Dc.d Dotacional deportivo).

En el interior del ámbito hay actualmente un carril bici, una construcción denominada guardería (vivienda fuera de ordenación), parque infantil, circuito para motocross o similar y diversas instalaciones deportivas (baloncesto y fútbol).

El ámbito se sitúa como transición entre los usos industriales, terciarios y logísticos del polígono industrial que linda por el Oeste y los usos residenciales de vivienda unifamiliar que lindan por el Este. Además, longitudinalmente Norte-Sur, sirve de conexión con el Parque Norte (conectándose en la zona de ribera del arroyo Bodonal) y con los suelos urbanos del Parque Sur, así como los suelos no urbanizables protegidos del Castillo de Viñuelas y de la vía pecuaria “Vereda de las de Viñuelas y El Pardo”. En las siguientes figuras se observa la localización y foto aérea de la zona afectada.





### 3.1.2 Objeto y Características del Plan Especial

El Plan Especial tiene por objeto la ordenación del ámbito formado por los terrenos que, según figura en la ficha de la ZO.8 “Área deportiva Este” del Plan General de Tres Cantos, aparecen grafiados como Red General nº 10 en los planos de ordenación, con la clasificación de suelo urbano consolidado.

En el Plan Especial se señala que no es objeto del mismo limitar o concretar los diferentes tipos de deporte que se vayan a implantar en el ámbito en un futuro, reservando esta decisión a la Corporación Municipal según se desarrollen en el tiempo las necesidades del municipio.

La ficha de planeamiento (Ordenación nº 8) determina garantizar la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas de Soto de Viñuelas, preservar el cauce y zona de influencia de los arroyos de Valdecarrizo y del Tagarral, mantener una franja libre de actuaciones, para respetar la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo” y, por último, recomienda el trazado de un carril bici.

Se propone resolver la ordenación del ámbito de tal forma que permita la implantación de deportes tradicionales junto con deportes cuya demanda ha crecido en los últimos años. La implantación de estos deportes debe hacerse en el tiempo, conjugando la necesidad del municipio con la demanda de los ciudadanos, conviviendo diferentes deportes en el mismo ámbito y sobre todo respetando en lo posible la naturaleza de este, buscando la menor transformación de su entorno. Una vez se defina qué uso deportivo se implantará por la Corporación en cada momento, con la presentación del proyecto



correspondiente, será el momento de determinar, en su caso, si dicho uso requiere la necesidad de la tramitación de un documento ambiental que lo acompañe.

### 3.1.2.1 Criterios para el desarrollo del ámbito

De acuerdo con la Memoria del Plan Especial, se plantea una propuesta basada en:

1. Configurar un área deportiva unitaria con carácter vertebrador de la estructura urbanística del este del municipio, actuando como charnela o transición entre los usos industriales, terciarios y logísticos del polígono industrial con los que linda por el Oeste y con los usos residenciales de vivienda unifamiliar que lindan por el Este, potenciando los criterios de accesibilidad y permeabilidad.
2. El ámbito deportivo ZO.8, dada su calidad ambiental y su baja edificabilidad, se emplaza longitudinalmente en dirección Norte-Sur, como parque de conexión entre el Parque Norte (conectándose en la zona de ribera del arroyo Bodonal) y con los suelos urbanos del Parque Sur, así como el suelo no urbanizable protegido de la vía pecuaria “Vereda de las de Viñuelas y El Pardo”.
3. Proteger los dos hábitats incluidos en el Anexo-I del al Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y la fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre: N° 6420. Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*: y N° 92A0. Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*.
4. Cumplir los criterios medioambientales normativos derivados de la inclusión de este ámbito deportivo en: el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), concretamente en la Zona a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Zona P), según la Ley 1/1985 de 23 de enero, de creación del Parque; y en la Zona Especial de Conservación (ZEC) n° ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, según el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación del Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del Río Manzanares.
5. Incorporar los cauces de agua como elementos estructurantes de primer orden, acorde con los criterios establecidos en las medidas medioambientales del Plan General de Tres Cantos.
6. Integrar visualmente los dos hábitats protegidos (ribera del arroyo Bodonal y ribera del arroyo Tagarral), así como la tesela de encinas dispersa situada en la zona más alta del ámbito ZO.8, colindante con la vía pecuaria y próxima a la ZEPA del Soto de Viñuelas.
7. Incorporar la ubicación de los usos dotacionales deportivos, así como los posibles usos complementarios terciarios de hotel y de restauración, y las edificaciones permitidas según usos previstos en el presente documento.
8. Permitir y desarrollar el ámbito deportivo, en su parte no construida o protegida, como parque urbano, protegiendo el encinar autóctono disperso y fomentando las especies vegetales autóctonas. Compatibilizando los usos deportivos al aire libre, así como los usos recreativos, culturales, etc. propios de las dotaciones públicas y enmarcados dentro de una red general (usos deportivos para todo el municipio).
9. Permitir el desarrollo futuro de una red viaria de accesibilidad que contemple la incorporación al diseño de los caminos y sendas existentes y nuevas, haciendo posible la conectividad de la



totalidad de la ordenación a través de la misma y garantizando el acceso y convivencia de peatones, discapacitados, ciclistas, deportistas, etc. Por imperativo Legal y Reglamentario cualquier nuevo desarrollo urbano durante la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico, tanto en la urbanización como en la Actividad de edificación debe cumplir la Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, desarrollado posteriormente por el Decreto 13/2007 por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

10. Respetar, consolidar y reforzar, en la medida de lo posible, la existencia de vegetación existente y usar mayoritariamente especies autóctonas que tengan una buena adaptación a las condiciones ambientales del Área Deportiva Este y limitar al máximo el uso de especies alóctonas ornamentales.
11. Dar continuidad en el ámbito ZO.8 al Camino del Bodonal, identificado como Ruta de interés por parte de la Comunidad de Madrid, y que fuera del ámbito atraviesa el Sector Parque Norte de suelo Urbanizable y las zonas verdes de la red local, garantizando la continuidad de su trazado, a lo largo del margen de ribera del cauce y conectando bordes norte y sur del Bodonal, el arroyo Tagarral y la vía pecuaria.

### 3.1.2.2 Propuesta de ordenación

Se establecen los criterios de ordenación del ámbito, delimitando tres zonas, una en la que no se debe construir edificaciones, otra en la que sólo se podría construir edificaciones auxiliares de escasa entidad (poca edificabilidad) y de una planta y una tercera en la que sería posible construir edificaciones de planta baja más dos.

La propuesta de ordenación, de acuerdo a la Memoria del Plan Especial, se concreta en los siguientes aspectos:

1. Delimitación en torno al Arroyo del Tagarral en la que se incluye los Hábitats de Interés comunitario. En esta zona se propone que no se realice ningún uso y no se edifique dentro de esta delimitación, con la finalidad de proteger la vegetación catalogada. Solo se permitirá labores de jardinería y limpieza, para los que habrá que pedir los informes sectoriales necesarios.
2. En el interior de la superficie anterior, Hábitats de Interés Comunitario, y en base al informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo CHT de fecha 30/04/2019, se ha realizado un estudio Hidrológico y se ha realizado una propuesta de delimitación del dominio público hidráulico DPH del arroyo Tagarral, que permite delimitar las zonas de servidumbre situadas a 5 ml y las de policía a 100 ml. En base a esta delimitación se ha deslindado una superficie de 6.592,04 m<sup>2</sup> de DPH del arroyo Tagarral que estará libre de edificaciones e instalaciones deportivas, así como de los usos deportivos que no mantengan la naturalidad del cauce y su vegetación.
3. Delimitación de la tesela ocupada por encinas dispersas que se deberían conservar. En esta área se propone mantener el uso asignado por la ficha de la ZO.8, no admitiéndose ningún tipo de edificación. En el documento para aprobación definitiva se propone restringir el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8 para esta área deportiva, propiciando la sustitución paulatina de las especies alóctonas situadas en perímetro de la antigua pista deportiva, como los *Cupressus arizonica*, y regenerando y enriqueciendo el sotobosque característico del encinar, pudiendo conservarse el espacio de la antigua pista como un ágora, rodeado de un denso bosque. No admitiéndose ningún tipo de edificación.



4. La construcción que se ha denominado Guardería, actualmente se utiliza como vivienda, lo que hace que esté fuera de ordenación, en cuanto al uso. También quedará fuera de ordenación por encontrarse en la delimitación en torno al Arroyo del Tagarral. Consume una edificabilidad de 153,83 m<sup>2</sup> y ocupa una superficie de 231,82 m<sup>2</sup>. También quedará ahora fuera de ordenación por encontrarse dentro la delimitación medioambiental protegida (por su vegetación ripícola) en torno al Arroyo del Tagarral. Tiene una superficie construida de 145,00 m<sup>2</sup> que ocupa una superficie de 225,00 m<sup>2</sup>, si bien sus parámetros urbanísticos no computan en los globales del Parque Deportivo, al estar Fuera de Ordenación en Grado 1 y ser necesaria su demolición. El Pan Especial segrega esta parcela sin edificabilidad.
5. Área deportiva 1 existente, situada en la esquina formada por la carretera de Soto de Viñuelas y la Calle de la Alameda Alta. Se propone, recuperar esta área, mantener el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8, admitiendo edificaciones auxiliares de escasa entidad (50 m<sup>2</sup> de edificabilidad) y de una sola planta. En el documento para aprobación definitiva se propone dar prioridad a la tesela ocupada por encinas dispersas, eliminando el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8, y no admitiendo las edificaciones auxiliares previstas inicialmente, que dificultarían la regeneración y maduración del encinar que se protege.
6. Área deportiva 2, situada en el encuentro de la Calle de la Alameda Alta y la Calle del Caballo. Se propone mantener el uso deportivo asignado por la ficha de la ZO.8, admitiendo edificaciones auxiliares de escasa entidad (100 m<sup>2</sup> de edificabilidad) y de una sola planta.
7. Carril Bici existente. Está en buen estado, por lo que se propone mantenerlo como alternativa al propuesto en la ficha de ordenación, dado que esto era una recomendación, aun así, se ha dejado libre de edificaciones una franja de 5 metros en el frente de la Ronda de Valdecarrizo. Se puede estudiar en los proyectos de construcción de las nuevas instalaciones deportivas que se pretendan instalar en el futuro, la modificación de su trazado en algunos puntos, en función de su incidencia en dichos proyectos.
8. Delimitación en torno al Arroyo del Fresno, el PGOU de Tres Cantos propone una delimitación de protección de ribera, la cual se mantiene y se propone que no se realice ningún uso y no se edifique dentro de esta delimitación. En base al informe de la CHT de fecha 30/04/2019, se ha realizado un estudio Hidrológico y se ha realizado una propuesta de delimitación del dominio público hidráulico DPH del Arroyo del Fresno, que permite definir las zonas de servidumbre situadas a 5 ml de dicho cauce y las de policía a 100 ml. En base a esta delimitación se ha deslindado una superficie de 23.306 m<sup>2</sup> de DPH que estará libre de edificaciones o instalaciones deportivas, así como de los usos deportivos que no mantengan la naturalidad del cauce y su vegetación. Los 5 m colindantes de Servidumbre del cauce, cuando estén fuera de la protección de ribera prevista en el PGOU, podrán tener uso deportivo pero estarán libres de cualquier edificación o barrera que impida ejercer esa servidumbre.
9. Vía existente entre la Glorieta de Valdeoliva y Plaza de Juan de la Cierva, que se considera como una vía interior de parcela.
10. El resto del ámbito puede albergar perfectamente el uso que le asigna la ficha de la ZO.8, que se encuentra regulado por la Ordenanza nº 9. En cuanto a las edificaciones, tendrá que tener en cuenta las limitaciones que puede tener por la existencia de algunas infraestructuras y estar a lo que marque las normativas sectoriales, vigentes en cada momento, en especial se ha tenido en cuenta las afecciones de la línea eléctrica de Alta Tensión de 66 kv que atraviesa el ámbito formando un pasillo eléctrico de un ancho de 30 metros que se deberá mantener hasta el desvío, soterramiento y desmontaje de dicha línea.
11. Para que los futuros proyectos deportivos puedan disponer los medios suficientes para garantizar la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas del Soto de Viñuelas, en caso de ser obligados por ley, deberán ir acompañados del pertinente documento medioambiental, que imponga las medidas correctoras necesarias.



12. En cuanto a la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo”, se ha dejado fuera del ámbito toda la delimitación de la Vía Pecuaria y se ha dejado una franja de 3 metros de ancho libre de edificaciones, en el interior del ámbito, contados desde el límite de la Vía Pecuaria.
13. En cuanto a la organización de las cubiertas y aprovechamiento bajo las mismas, se ha modificado el Plan Especial mediante una regulación específica.

Se mantiene la Superficie Máxima Edificable para el ámbito definida en la ficha de la ZO.8 del Plan General en el apartado de Condiciones de Ordenación donde se establece: “*Edificabilidad de 0,027 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el ámbito completo de la Zona de Ordenación*”. El ámbito completo de la ZO.8 es de 528.457,86 m<sup>2</sup>.

Según se indica en la documentación recibida, con base en las sugerencias y “pautas sobre información a aportar en siguientes fases” del Documento de Alcance de fecha 19/12/2019, se elimina del cálculo de la edificabilidad las dos áreas de Domino Público Hidráulico (DPH) delimitadas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico de fecha agosto de 2020, realizado para dicha delimitación y que está incluido como Anexo-I en el documento del Plan Especial.

La superficie de DPH en el interior del ámbito es de 29.898,04 m<sup>2</sup> y la superficie del ámbito ZO.8 que genera aprovechamiento se reduce a 498.559,82 m<sup>2</sup>.  $528.457,86 \text{ m}^2 - 29.898,04 \text{ m}^2 = 498.559,82 \text{ m}^2$

La Superficie edificable máxima es  $498.559,82 \text{ m}^2 \times 0,027 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2 = 13.461,12 \text{ m}^2\text{c}$ , que debe materializarse en las áreas de movimiento previstas para la construcción de edificaciones.

La Ficha de la ZO.8 del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos establece como condiciones de Gestión para el ámbito “Área deportiva Este” que “*Se cumplirán el resto de condiciones que establece el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción del Proyecto del Campo de Golf Municipal, de junio de 2001, y cuantas de éste se deriven*”, si bien, de acuerdo con la Memoria del Plan Especial, este pliego se redactó para un proyecto muy concreto de Campo de Golf Municipal en 2001, de una ocupación aproximada de 65 ha, con unas características determinadas y pensado para su posterior gestión por una empresa privada. La Memoria concluye en señalar que no es posible aplicar tal proyecto a otros proyectos diferentes, por lo tanto, este pliego no será de aplicación en el presente Plan Especial, eliminándose por tanto de su ficha urbanística.

### 3.1.2.3 Alternativas:

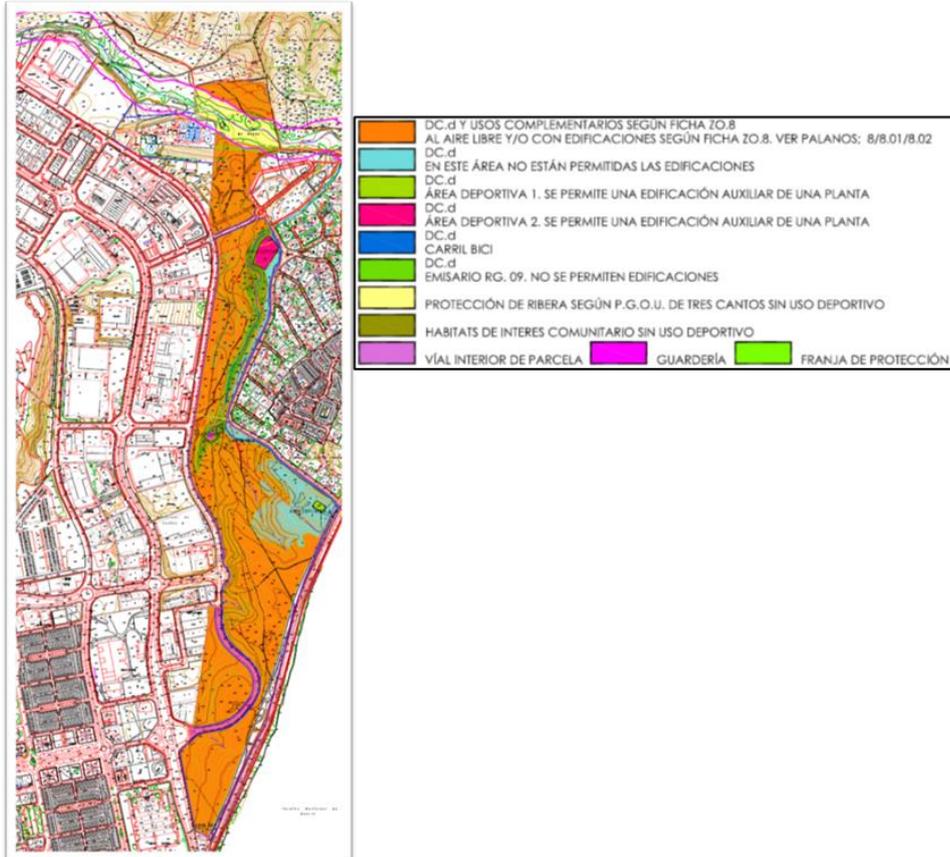
Según el documento ambiental, se han tenido en cuenta cuatro alternativas, incluyendo la alternativa cero, que se descarta porque supondría un incumplimiento del PGOU de Tres Cantos, al no llevarse a cabo el instrumento urbanístico de desarrollo de la Zona de Ordenación 8 “Área deportiva Este”.

Desde el punto de vista medioambiental, entre las otras dos alternativas consideradas, la alternativa 3 seleccionada presenta una serie de ventajas, fruto de un análisis más profundo del medio y su entorno: los movimientos de tierras son más reducidos, lo cual implica menores niveles de impacto asociados, se protege más superficie de vegetación y número de pies arbóreos. Igualmente, para la alternativa seleccionada, según indica la Memoria del Plan Especial, se ha procedido a la delimitación del ámbito excluyendo la vía pecuaria para no afectar la superficie de la misma.

La alternativa seleccionada, al contemplar menos superficie (se excluye la vía pecuaria) ocupada reduce también la superficie máxima edificable.



Ninguna de las dos alternativas del Plan Especial limita o concreta los diferentes tipos de deporte que se vayan a implantar en el ámbito en un futuro, reservando esta decisión a la Corporación Municipal, según se desarrollen en el tiempo las necesidades del municipio.



## 3.2 ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

### 3.2.1 Situación actual del ámbito objeto del plan

Los terrenos del plan especial se encuentran condicionados por **las siguientes afecciones**:

Se encuentra dentro de la Red Natura 2000: Zona Especial de Conservación nº ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, según el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Monte de El Pardo” y “Soto de Viñuelas”.

Se encuentra dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), concretamente en la Zona a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Zona P), según la Ley 1/1985 de 23 de enero, de creación del Parque Regional.

Se encuentra en la Reserva de la Biosfera “Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama” desde 2019.



Alberga hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y la fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre. Éstos son:

- 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.
- 92A0: Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

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

Limita en su zona sureste con la vía pecuaria Vereda de las tapias de Viñuelas y de El Pardo.

Limita también al sureste con el monte de utilidad pública Monte de Viñuelas nº 194 del Catálogo

El arroyo Valdecarrizo-Bodonal se encuentra al norte y el arroyo Tagarral en la zona norte y este del ámbito.

### 3.2.2 Vegetación existente

De acuerdo con el estudio ambiental estratégico, se observan diferentes unidades de vegetación en el ámbito afectado por el Plan Especial:

- **Pastizal con pies dispersos de encina** (*Quercus ilex* y *Q. rotundifolia*): de cobertura variable, aparece un herbazal de talla alta con matas de tomillo (*Thymus* sp.), retama (*Retama sphaerocarpa*), coscoja (*Quercus coccifera*), cardillo (*Scolymus hispanicus*), y alguna que otra santolina (*Santolina chamaecyparissus*) o siempreviva (*Helichrysum stoechas*). Este pastizal se encuentra salpicado de pies de encina de distinta talla. Aparece en distintas parcelas con grados variables de cobertura y herbazal también cambiante.
- **Improductivo**: en esta unidad aparecen zonas sin vegetación o eriales fruto del aporte de tierras de que se produjeron durante la construcción del polígono industrial cercano.
- **Pastizal con arbolado disperso**: la proporción sería la reflejada por el SIOSE, del 85% de pastizal y el 15% de frondosas caducifolias. Comprende pies aislados, alineaciones o bosquetes de fresno (*Fraxinus angustifolia*), pinos piñoneros (*Pinus pinea*), chopos (*Populus alba*, *Populus nigra*), catalpas (*Catalpa bignonioides*) y arizónicas (*Cupressus arizonica*) junto a un pastizal alto con algunas retamas (*Retama sphaerocarpa*).
- **Vegetación de ribera**: de acuerdo con el SIOSE comprende una asociación de 60% de frondosas caducifolias en formación de ribera y 40% de matorral en formación de ribera. En la misma aparece el hábitat 92A0: Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba* y el hábitat 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*. El bosque de galería es un biotopo que se manifiesta a lo largo de la vaguada por la que discurre el pequeño Arroyo del Tagarral. Estos bosques de galería son formaciones lineales que aparecen en zonas con humedad edáfica (del suelo) permanente en bordes de ríos y arroyos. En la zona que nos ocupa este tipo de hábitat está representado por formaciones arbóreas de la serie *Salici atrocineræe-Populo albae* sigmetum (Rivas-Martínez, 2011), en las que suele aparecer *Salix alba*, a veces acompañado por *Populus alba* y, casi siempre, por sauces arbustivos, en general *Salix atrocinerea* y *S. salvifolia* (Rivas-Martínez, 2011).

Al respecto de las riberas, el estudio ambiental estratégico cita el informe realizado por parte del catedrático Alfonso San Miguel, con fecha de mayo de 2017, destacando los siguientes puntos en relación a la vegetación existente:



*“La presencia de numerosos árboles puntisecos, decrepitos, o incluso muertos, a lo largo del arroyo induce a pensar que la disponibilidad de agua se ha reducido en los últimos años, probablemente como consecuencia de la urbanización de los alrededores, que ha reducido los aportes de la microcuenca. Aunque a lo largo del arroyo del Tagarral, se pueden observar matas dispersas de junco churrero (*Scirpoides holoschoenus*), la especie más conspicua y abundante de la alianza *Molinio-Holoschoenion*, su presencia no implica la del HIC 6420, que sólo está presente cuando aparece la comunidad herbácea razonablemente bien representada. El único caso en el que consideramos que sucede eso es en la mancha que aparece delimitada por una línea verde en la Figura 3 (ver anexo I) y de la que adjuntamos una fotografía en la Figuras 4 y 5 (ver anexo I). En ese caso sí aparece una pequeña tesela ocupada por una comunidad vegetal que, por su estructura y composición florística, se puede adscribir al HIC 6420, aunque en una situación de degradación, por influencia antrópica, como evidencia la presencia de montículos de escombreras. En ella pudimos constatar la presencia de topillo de Cabrera (*Microtus cabrae*), una Especie de Interés Comunitario incluida en los Anexos II y IV de la Directiva Hábitats y muy ligada al HIC 6420”.*

*Con respecto al HIC 92A0, aunque consideramos que está presente en las teselas delimitadas por línea azul en la Figura 3, lo hace a través de una comunidad vegetal muy degradada. Las Figuras 6 y 7 (ver anexo I) son dos fotografías que reflejan su estado. De las dos especies de árboles que dan nombre al HIC, sólo hemos encontrado tres pies de *Salix alba* en un estado decrepito, muy probablemente por la escasez de agua (Figura 8). Con respecto al álamo blanco (*Populus alba*), no hemos encontrado ningún pie de origen natural a lo largo del arroyo, sólo algunos de la variedad “booleana” plantados en los alrededores, a lo largo de caminos y en un estado también decrepito por la escasa disponibilidad de agua. La mayoría de los pies de origen natural que constituyen la vegetación de la tesela que nos ocupa son sauces de porte arbustivo que normalmente acompañan a *Salix alba*; en nuestro caso *Salix salviifolia* y *S. atrocinerea*. A ellos se unen chopos, en su inmensa mayoría híbridos (*Populus x euramericana*) plantados, y pocos *Populus nigra*, también en mal estado por la carencia de humedad*

*El resto de la comunidad está dominado por especies de arbustos espinosos que constituyen la primera etapa de sustitución del bosque de galería: zarzas (*Rubus gr. ulmifolius*), majuelos (*Crataegus monogyna*), rosas (*Rosa gr. canina*), sobre todo. También aparecen árboles alóctonos, como *Cupressus arizonica*, *Platanus hybrida*, *Catalpa bignonioides*, *Robinia pseudacacia*, *Sophora japonica* o *Acer negundo*. En definitiva, a nuestro juicio se trata de una versión muy degradada y fraccionada del HIC 92A0.”*

En cuanto al hábitat 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*, el estudio ambiental estratégico destaca el siguiente párrafo del informe de Alfonso San Miguel:

*“En nuestro caso, este HIC está representado solamente por los juncales churreros acidófilos mediterráneo-ibérico-occidentales de la asociación *Trifolio resupinatiHoloschoenetum*, de muy amplia distribución. Aparecen en zonas con freatismo (humedad del suelo) temporal: manantiales y bordes de charcas, arroyos y ríos, sobre todo. Son comunidades formadas por grandes hierbas y suelen estar dominadas por el junco churrero (*Scirpoides holoschoenus*), que le da un aspecto fácilmente reconocible a simple vista.”*

Con relación al Arroyo del Bodonal, de acuerdo con el estudio ambiental estratégico aparece el hábitat 92A0: Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*. Se trata de una formación de bosque de galería de chopos (*Populus alba*, *Populus nigra*), sauces (*Salix sp.*) y otras frondosas al cual acompaña una orla espinosa de zarzas (*Rubus ulmifolius*) y rosas (*Rosa canina*). Igualmente, el hábitat 6420. Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion* (juncal churrero ibérico occidental) se encuentra en las riberas del arroyo del Bodonal.



- **Pastizal / Improductivo:** en esta unidad aparecen zonas sin vegetación o eriales fruto del aporte de tierras que se produjeron durante la construcción del viario y polígono industrial cercano, y que son utilizadas como aparcamiento de vehículos o descarga de materiales de obra; así como un pastizal de especies anuales de escaso interés de conservación. Como matorral acompañante puede mencionarse alguna retama dispersa o algún que otro pie de arbolado de encina (*Quercus ilex*) u olmo (*Ulmus pumila*).
- **Pastizal y juncal churrero:** de acuerdo con el SIOSE comprende una asociación de 85% de pastizal, 10% de matorral y 5% de frondosas perennifolias. Este pastizal localizado al norte del ámbito, en la cara sur de una ladera, comprende en su mayoría especies herbáceas como el *Agrostis castellana*, *Bromus* sp., poa (*Poa annua* y *Poa bulbosa*) y diferentes especies de cardos (*Silybum marianum*, *Scolymus hispanicus*) junto a un matorral camefítico de labiadas con pies dispersos de encinas, en general de pequeño porte, en la que se distinguen tomillos, cantuesos y retamas como especies principales. En el área más cercana a la vegetación de ribera del arroyo del bodonal (unidad 6) aparece el hábitat 6420. Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*, por presencia de junco churrero.

### 3.2.3 Fauna existente

El estudio ambiental estratégico describe la fauna potencial que se puede encontrar asociada a la vegetación climácica de encinar para luego describir lo siguiente:

*“Las visitas de campo realizadas a la zona durante 2018, 2019 y 2020, confirman la presencia de especies ligadas a entornos urbanos como: paloma torcaz y bravía, golondrina común, vencejo común, urraca, estornino negro, mirlo común, gorrión común y lavandera blanca. En el entorno del arroyo Bodonal y gracias a la presencia de una vegetación de ribera bastante densa, se ha comprobado, también, la existencia de otras especies como: ruiseñor común, pinzón vulgar, tórtola turca, pájaro-moscón europeo, jilguero, carbonero común, agateador europeo, serín verdecejo y herrerillo común.*

*La presencia de arbustos con abundantes frutos, como zarzas, majuelo o rosales, permite la presencia de abundantes aves paseriformes que se alimentan de estos frutos durante los pasos migratorios, tales como diversas especies de currucas, zarceros o zorzales. En la zona al norte del arroyo Bodonal-Valdecarrizo, se ha observado la presencia de rapaces y grandes aves como: águila calzada, milano negro, buitre negro y cigüeña blanca, planeando en todo caso a gran altura (> 100 m de altura). Igualmente, sobrevolando la zona objeto de estudio y a gran altura también (> 100 m de altura) se han observado otras rapaces como milano real y buitre leonado, todas ellas especies que pueden presentar movimientos de varios kilómetros al día.*

*La cercanía a la ZEPA Soto de Viñuelas, limitando al este con la urbanización Soto de Viñuelas, hace que puedan verse sobrevolando estas aves de gran envergadura que se han comentado anteriormente, así como otras como el águila imperial ibérica, que aunque no se ha observado en los días de visita de campo, se conoce la existencia de varias parejas reproductoras en dicho espacio protegido. Otras especies que crían en este lugar Natura 2000 según su formulario normalizado son el águila calzada, la cigüeña común y el milano negro, especies también observadas sobrevolando por los alrededores del área de estudio, a excepción de la cigüeña común. Dadas las características de la zona objeto del Plan en estudio, para estas especies de aves rapaces y grandes aves, se considera que éste será utilizado como zona de paso y dentro de su área de campeo por su cercanía con el Soto de Viñuelas y otras zonas más amplias como el área adhesionada al norte de la ciudad de Tres Cantos, pero que, sin embargo, no se espera su utilización como zona de alimentación preferente, ni como zona de nidificación.*



*En el caso de las especies de peces, ninguno de los dos arroyos que se encuentran en el área de estudio: del Tagarral y del Bodonal, tienen entidad suficiente durante todo el año como para albergar poblaciones de peces. Las siguientes fotografías están tomadas en el cruce con el arroyo del Tagarral con la Calle del Caballo en diciembre de 2018, momento en el que la lámina de agua era muy superficial. También se muestran fotografías sobre el arroyo Bodonal-Valdecarrizo tomadas en mayo de 2020 tras un mes de abril bastante lluvioso, donde puede verse que apenas corre agua. Si bien se trata de un arroyo de mayor entidad, a su paso por la zona de estudio su cauce tiene agua de forma muy intermitente lo que dificulta una estabilidad poblacional para la fauna piscícola.*

*En relación con los anfibios, fuera del ámbito al este, pero cerca del arroyo del Bodonal, se encontró en la visita de mayo de 2020 una zona de agua encharcada sobre lo que parecían restos de una piscina antigua. En la misma se pudieron observar varios ejemplares de rana común. Los entornos de ambos arroyos, por su mayor humedad podría servir de hábitats también para esta especie, así como para otros anfibios como el sapo corredor o el sapo de espuelas.*

*Y respecto a los reptiles, durante los trabajos de campo se han observado especies más generalistas como la lagartija colirroja y la lagartija colilarga, pudiendo ser hábitat también de la salamandrina común y de la culebra de escalera. En el caso de los mamíferos, si bien se encuentran citadas en la cuadrícula UTM de estudio especies como el gamo, el ciervo y el jabalí, indicar que son, principalmente por su presencia en el cercano Soto de Viñuelas, y que muy rara vez se podrán ver fuera de dicho espacio, a excepción del jabalí. Este soto se utiliza como coto de caza de estas especies, entre otras. En la zona al norte del arroyo del Bodonal se han visto rastros de corzo y de zorro.*

*Por último, señalar que durante los trabajos de caracterización de los hábitats de interés comunitario llevados a cabo en mayo de 2017 por la Universidad de Politécnica de Madrid, y que se presentan como anexo a este documento, se constató la presencia de topillo de Cabrera (*Iberomys cabreræ*) en el ámbito de estudio ligado a parcelas con presencia del HIC 6420 "Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion– Holoschoenion". Se trata de una especie catalogada como de Protección Especial a nivel nacional y Vulnerable en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas".*

### 3.2.4 Paisaje

Tras analizar el paisaje de la zona, el estudio ambiental estratégico concluye en señalar que la unidad de paisaje urbano, en la que se inscribe el ámbito del Plan Especial, se sitúa en un entorno de fragilidad media, fundamentalmente por el tipo de vegetación existente y por ser relativamente fácilmente accesible mediante la red de comunicaciones existente. El ámbito presenta una calidad paisajística media. La presencia de agua y de vegetación arbórea y arbustiva en la ribera de los cauces, aumenta considerablemente la calidad del entorno, a pesar de la existencia de elementos antrópicos y su cercanía a carreteras y viales, que disminuyen de forma notable dicha calidad paisajística.

La cuenca visual se encuentra más cerrada al este y al sur, teniendo cierto encajamiento por los obstáculos a la visión que suponen las edificaciones del núcleo urbano, la vegetación y su propia orografía interna. La cuenca visual está mucho más abierta en cotas altas hacia la vertiente norte -noroeste, dónde se puede apreciar la sierra madrileña al fondo. Se considera la cuenca visual como de tamaño medio.

### 3.2.5 Estudio acústico

El estudio acústico que figura como Anexo de estudio ambiental estratégico, fue realizado en septiembre de 2020 y revisado, según se afirma en la documentación recibida, en febrero de 2021, junio de 2021 y junio de 2022. El estudio, sobre la base de mediciones in situ, modeliza el ruido de acuerdo con el modelo CNOSSOS-EU y un software específico. Los resultados obtenidos en el modelo



indican que los niveles sonoros encontrados en la futura área deportiva se encuentran muy por debajo de los límites de los objetivos de calidad según lo indicado en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación acústica para el municipio de Tres Cantos de junio de 2017, en la situación actual y en la postoperacional en los tres periodos del día

### 3.3 ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PLAN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El estudio ambiental estratégico identifica una serie de efectos sobre los factores ambientales clave, evalúa su magnitud y propone una serie de medidas preventivas, correctoras y compensatorias,

En el estudio se identifican las actividades que pueden generar impactos ambientales en cada fase:

- **Planeamiento:** asignación de usos del suelo y definición normativa.
- **Urbanización:** desbroce, movimientos de tierra, uso de maquinaria, acopio de materiales, construcción, plantaciones.
- **Funcionamiento:** uso de instalaciones, mantenimiento, tránsito.
- **Abandono:** retirada de instalaciones y restauración del entorno.

Se analizan los impactos sobre los distintos factores ambientales, con una matriz inicial de doble entrada y otra posterior de importancia clasificando los impactos como inexistentes o no significativos, compatibles o moderados (requieren atención especial) y cuantificándolos.

Cabe resumir los impactos más relevantes y su tratamiento, de acuerdo con el estudio ambiental estratégico, como sigue:

- **Suelo:** se considera el riesgo de compactación, la erosión y la pérdida de calidad edáfica por movimientos de tierra y urbanización. El impacto se considera moderado en la fase de urbanización y se proponen medidas de protección del suelo en zonas sensibles, el uso de pavimentos permeables y la revegetación con especies autóctonas.
- **Hidrología:** se valora la alteración del régimen hídrico superficial en los arroyos Tagarral y Bodonal y el riesgo de contaminación difusa. Se propone la exclusión de zonas de Dominio Público Hidráulico (DPH) del cómputo edificable, respeto a servidumbres de 5 m y zonas de policía de 100 m.
- **Geología y geotecnia:** el estudio considera que el riesgo bajo, aunque se prevé movimiento de tierras en zonas de relleno y coluviones. Para corregir el impacto se propone la estabilización de taludes, el control de excavaciones y un seguimiento geotécnico.
- **Calidad del aire:** el estudio destaca la generación de emisiones temporales de polvo y partículas durante la fase de obras y propone medidas como el riego de caminos, la limitación de velocidad de maquinaria, cubrición de acopios.
- **Contaminación acústica:** el estudio señala que se producirá un incremento puntual de niveles sonoros por maquinaria y tráfico y propone la restricción horaria de obras, el mantenimiento de maquinaria y el uso de pantallas vegetales como sistemas de corrección.



- **Contaminación lumínica:** se valora la posible afección a fauna nocturna y calidad del cielo y se propone el uso de luminarias dirigidas, el establecimiento de horarios de apagado y el uso de tecnología LED de bajo impacto.
- **Vegetación:** el estudio considera moderado el impacto de la eliminación parcial de vegetación natural en la fase de urbanización, especialmente encinar disperso y hábitats riparios y propone la conservación de hábitats HIC 6420 y 92A0, una reforestación compensatoria y la restauración ecológica de zonas.
- **Fauna:** los impactos sobre la fauna serán moderados en la fase de urbanización y se generarán, señala el estudio, por la pérdida de hábitat, las molestias por ruido e iluminación y el riesgo de atropellos. Propone el estudio la instalación de cajas nido, el control de eventos en época de cría y la creación de corredores ecológicos.
- **Paisaje:** se analiza en el estudio la alteración visual del entorno natural y la transición entre zonas urbanas y protegidas, cuyo impacto se considera moderado. Se proponen medidas de integración paisajística de edificaciones, el uso de materiales naturales y el mantenimiento de vistas y cuencas visuales.
- **Medio socioeconómico y cultural:** se valora en el estudio que el impacto sobre el patrimonio tiene un riesgo bajo, aunque se identifican elementos arqueológicos potenciales. A fin de corregir los potenciales efectos se propone una prospección arqueológica previa y la paralización de obras ante posibles hallazgos.
- **Población y salud:** el estudio destaca la mejora de la calidad de vida gracias a las nuevas dotaciones deportivas, si bien se producirán temporalmente efectos por las obras (polvo, ruido y tráfico). Se propone el control ambiental de obras y mantener la accesibilidad universal, entre otras medidas.
- **Riesgos naturales y tecnológicos:** se considera que el riesgo de incendio es moderado en I fase de funcionamiento por proximidad a zonas arboladas y se alude al control que se ejerce a través del Plan INFOMA y la necesidad de creación de franjas de seguridad. El riesgo por inundación es limitado y frente al mismo se alude a uso de diseño hidráulico.

Con relación al **cambio climático** el estudio ambiental estratégico reconoce que es un factor transversal que afecta a múltiples dimensiones del territorio, provocando un incremento de las temperaturas medias y extremas, con veranos más largos y noches más cálidas, una menor disponibilidad hídrica y mayor riesgo de sequías, una mayor frecuencia de lluvias torrenciales, con riesgo de inundaciones y erosión. También destaca que se producirán cambios en la distribución de especies, pérdida de hábitats y mayor vulnerabilidad a especies invasoras, un aumento de enfermedades transmitidas por vectores y estrés térmico, una reducción de caudales y calidad del agua, con riesgo de eutrofización y una intensificación del efecto “isla de calor”, aumento de la demanda energética y riesgos para infraestructuras.

El Plan Especial incorpora una serie de medidas para mitigar y adaptarse a estos efectos, como la protección de cauces y zonas de ribera, el uso de especies vegetales autóctonas, adaptadas al clima local y con bajo consumo hídrico, la creación de infraestructura verde mediante la restauración de hábitats y corredores ecológicos.

Se proponen también medidas de mitigación como la reducción de emisiones mediante el fomento de la eficiencia energética en futuras instalaciones, el fomento de la movilidad sostenible, a través del mantenimiento y mejora del carril bici existente, la adecuada gestión de residuos con la integración con



la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid y el empleo de sistemas de drenaje sostenible (SUDS) para evitar escorrentías e infiltración de contaminantes.

Por otra parte, cabe citar que se ha tenido en cuenta las afecciones de la línea eléctrica de Alta Tensión de 66 kV que atraviesa el ámbito formando un pasillo eléctrico de un ancho de 30 metros en el que no se instalarán construcciones ni elementos metálicos de más de 2 metros, y estarán señalizados que se deberá mantener hasta el desvío, soterramiento y desmontaje de dicha línea. Por otro lado, según se indica en la Memoria, la red de energía eléctrica del Área Deportiva Este se proyectará subterránea, discurriendo bajo acera y bajo calzada, evitando los tendidos aéreos. Tanto la canalización como el conductor cumplirán las normas de Iberdrola. En caso de cualquier afección en la red proyectada se seguirá el protocolo de emergencias implantado por Iberdrola.

Tras la aplicación de las medidas propuestas, los impactos residuales se consideran **moderados o bajos**, en el estudio ambiental estratégico, en cualquier caso, compatibles con los objetivos de conservación del entorno y el desarrollo urbano sostenible.

#### 4. DETERMINACIONES, MEDIDAS Y CONDICIONES FINALES QUE DEBEN INCORPORARSE A LA PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL

Finalizado el análisis técnico del expediente esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular considera que para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de la ZO.8 Área Deportiva Este, se deberán considerar y tener en cuenta:

##### 4.1. Condiciones establecidas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

Correspondiendo a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de biodiversidad, montes, recursos naturales, flora y fauna silvestres, caza, pesca y gestión forestal, así como el ejercicio de las competencias como órgano gestor y autoridad de la Red Natura 2000, se estará a las condiciones del informe de 26 de junio de 2024 de la Subdirección General de Gestión Territorial. Tal informe concluye en señalar que:

*“En consecuencia, tras estudiar la nueva documentación recibida y contrastar esta con la legislación ambiental de aplicación y en especial con la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, con el Plan de Gestión de la ZEC “Cuenca del río Manzanares” y con la Ley 1/1985, de 23 de enero, de creación del PRCAM, pues la actuación se proyecta en terrenos que gozan de diversas figuras de protección (ZEC, PRCAM y Hábitats de interés comunitario), esta unidad administrativa reitera lo dicho en el informe anterior en el que se consideraba que el Plan Especial para la Ordenación de la ZO.8 “Área Deportiva Este”, en el término municipal de Tres Cantos, promovido por el Ayuntamiento de dicho municipio, no contraviene la normativa indicada, dado que se proyecta en Suelo Urbano Consolidado, por lo que su desarrollo no debe provocar efectos significativos en el medio ambiente. No obstante, a fin de que las actuaciones pretendidas no afecten negativamente a los hábitats naturales del entorno de la zona donde se proyectan ni a los espacios protegidos colindantes, se deberá atender al condicionado marcado en dicho informe, el cual se recuerda a continuación:*

- *Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente aquellos de interés comunitario.*
- *El desarrollo del Plan no podrá afectar negativamente a la calidad ni cantidad de las aguas del arroyo Bodonal y de su afluente el arroyo Terregal o Tagarral, ni a la fauna y flora asociadas a los mismos.*



- *Se respetará el arbolado existente en el ámbito de la actuación y especialmente la vegetación de ribera y, en la medida de lo posible, las formaciones de encina.*
- *El desarrollo del Plan Especial no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES000012 “Soto de Viñuelas” y la Zona B1 del PRCAM.*

*Además, cabe recordar que de conformidad con el artículo 8.3. del Decreto 10/2011 por el que se modifica el Consejo de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, la Sección de Parques Regionales y Naturales de la Comunidad de Madrid deberá informar preceptivamente los proyectos y actividades sometidos a Evaluación Ambiental que se pretendan realizar en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.*

*En lo que respecta a la cuestión planteada en la nota interior recibida, decir que si se atiende al condicionado expuesto en el presente informe la actuación no debe afectar de forma apreciable, directa o indirectamente a espacios Red Natura 2000 ni tener efectos significativos sobre espacios naturales protegidos, montes en régimen especial o zonas húmedas y embalses protegidos.*

*Por último, conviene señalar que el apartado 5.10.5 del Estudio Ambiental Estratégico del Plan Especial, dedicado a la Reserva de la Biosfera, está desactualizado pues figura la información referente a la RB “Cuenca Alta del Manzanares” y esta fue ampliada en 2019 pasando a denominarse RB “Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama” tras la aprobación por la UNESCO, el 19 de junio, de la ampliación de la Reserva original, designada el 9 de noviembre de 1992.*

*Todo ello sin perjuicio de lo que establezcan otros organismos competentes en razón de la materia tratada y en especial el Área de Vías Pecuarias y la Confederación Hidrográfica del Tajo, dada la posible afección a la Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo y a los arroyos Bodonal y Terregal.”*

#### **4.2. Condiciones sobre la caracterización de la calidad del suelo**

El Plan Especial incluye los contenidos mínimos establecidos en el documento de instrucciones del que este órgano ambiental para el estudio de caracterización de la calidad del suelo para el planeamiento urbanístico y en consecuencia se considera formalmente completo.

De los datos analíticos aportados se deduce que no se han detectado indicios de afección a la calidad del suelo sobre el ámbito investigado. No obstante, puesto que se han detectado movimientos de tierras y vertidos ilegales de escombros en distintos puntos del ámbito, se destaca lo señalado tanto en el informe del Área y Planificación de Residuos de 7 de septiembre de 2021, obrante en el expediente municipal, como en el apartado 6, “Conclusiones y recomendaciones” del Anexo 7, “Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo” del estudio ambiental estratégico: “en el caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en los artículos 3.4 y 3.5 del 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, se garantizará la gestión adecuada de los mismos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación”; y, asimismo, lo referente a la aplicación del artículo 3.4, especialmente puesto que se permite con el nuevo planeamiento la implantación de instalaciones de uso hostelero y restauración.



### 4.3. Condiciones sobre nueva demanda de recursos hídricos, saneamiento y depuración Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II, de fecha 29 de enero de 2025, en su condición de ente gestor de las infraestructuras de abastecimiento y de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

#### 4.3.1. Respetto al alcance del Plan Especial y a la nueva demanda de recursos hídricos:

Según la documentación facilitada, el Plan Especial al que se informa es de iniciativa municipal y tiene por objeto establecer la ordenación del ámbito formado por los terrenos de la zona de ordenación nº 8, denominada ZO.8 “Área Deportiva Este” del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos de 2003. Los terrenos incluidos en el ámbito pertenecen a la Red General nº 10 y a la Red General nº 9 sin ocuparlos totalmente, según los planos de ordenación de la serie 3.1 hojas 2, 3, 6, 7, 11 y 14, situándose en la zona este del municipio de Tres Cantos y lindando con el término municipal de Madrid.

El ámbito se clasifica como Suelo Urbano Consolidado (SUC) y está calificado como dotacional público para uso deportivo, estando regulado por la Ordenanza 9: Equipamientos Sociales DC (Grado DCd Dotación Deportiva).

El ámbito tiene una superficie de 528.458 m<sup>2</sup> una vez descontada la medición de la Vía Pecuaria, de la Calle Batanes, del Vial interior de la Ronda Valdecarrizo y de la comprobación de la medición de las parcelas según catastro. Esta superficie se reduce a 498.560 m<sup>2</sup> al descontar el área del Dominio Público Hidráulico (DPH) de los Arroyos Tagarral y Del Fresno. La ordenación propuesta por el Plan Especial mantiene las condiciones de ordenación planteadas en el planeamiento vigente para este ámbito (ficha zona de ordenación nº 8), como son garantizar la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas de Soto de Viñuelas, preservar el cauce y zona de influencia de los arroyos de Valdecarrizo y del Tagarral, mantener una franja libre de actuaciones, para respetar la Vía Pecuaria “Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo” y, por último, el trazado de un carril bici. De modo que, el Plan Especial propone la siguiente ordenación:

- Delimitación zona en torno al Arroyo del Tagarral, en la que no se realiza ningún uso y no se edifica junto con la propuesta de delimitación del DPH que incluye las zonas de servidumbre y policía. Se intenta proteger la vegetación catalogada, permitiendo solo labores de jardinería y limpieza condicionadas a la petición de los informes necesarios.
- Delimitación zona en torno a Arroyo del Fresno, denominado también de Valdecarrizo o Bodonal junto con la propuesta de delimitación del DPH que incluye las zonas de servidumbre y policía, con zonas libres de edificaciones o instalaciones deportivas y regulación de los usos deportivos. Se mantiene la protección de las zonas de ribera previstas en el PGOU en las zonas en que estas excedan de la delimitación del DPH propuesto.
- Delimitación de la tesela ocupada por encinas dispersas en la que no se admite ningún tipo de edificación, recuperando las especies autóctonas y regenerando el sotobosque.
- La única edificación existente en el ámbito, denominada “Antigua Guardería”, con un uso actual residencial y una edificabilidad de 154 m<sup>2</sup>, quedará fuera de ordenación al ser uso de vivienda incompatible con el dotacional deportivo público. El Plan Especial segrega una parcela de 1.630 m<sup>2</sup> en los que está incluida esta edificación para, una vez demolida, volver a incluirlos en el Área.



- Área deportiva 1 (existente): Se da prioridad a la tesela de encinas que la circunda y se valora la protección de la Zona Especial de Aves Protegidas de Soto de Viñuelas, por lo que se elimina el uso deportivo.
- Área deportiva 2: Mantenimiento del uso deportivo, admitiendo edificaciones auxiliares de una sola planta y una edificabilidad de 100 m<sup>2</sup>.
- Carril Bici: Mantenimiento del existente y de una franja de 5 metros libre de edificaciones en el frente de la Ronda de Valdecarrizo. Pueden estudiarse modificaciones a su trazado dependiendo de los Proyectos de construcción de nuevas instalaciones deportivas en el área.
- Viario (existente) de la Ronda de Valdecarrizo: Se considera como una vía interior de parcela.

Para el resto del ámbito: el Plan Especial no especifica la ubicación exacta ni concreta los diferentes usos que se pretenden implantar, únicamente propone el uso de este espacio para deportes, y en su caso como campo de golf municipal, con las condiciones de ordenación planteadas en el planeamiento vigente para este ámbito, entre ellas, la edificación necesaria para gestión y uso del campo con una edificabilidad máxima de 13.461 m<sup>2</sup>, admitiéndose el uso complementario de terciario de hotel y de restauración, regulado por la Ordenanza 9: Equipamiento Social DC (Grado DCd Dotación Deportiva).

Con los datos anteriores, el ente gestor calcula que el caudal medio que demanda la actuación ZO.8 “Área Deportiva Este”, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), es de 107,7 m<sup>3</sup>/día (1,25 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 3,74 l/s.

#### **4.3.2. Respecto a la red de abastecimiento:**

No se conocen las ubicaciones definitivas de los usos dentro del ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este”, por lo que no se puede indicar situación de la conexión o conexiones necesarias a la red de suministro de agua para consumo humano.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial y definidas aquellas, el promotor del ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” deberá solicitar Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior, al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. con el fin de establecer el punto de conexión definitivo a la red de abastecimiento.

#### **4.3.3. Respecto al riego de zonas verdes públicas:**

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua de consumo humano.

De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4. 2021), para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego debe obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano, sugiriéndose la utilización de agua regenerada.

En el caso de que el ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” quisiera conectarse a la red de reutilización, el promotor deberá solicitar Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., debiendo acompañar a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.



- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

El proyecto de la red de riego con agua regenerada deberá cumplir las Normas para Redes de Reutilización vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

#### 4.3.4. Respeto al saneamiento y depuración de aguas residuales:

En la actualidad, las aguas residuales del municipio de Tres Cantos se tratan en la EDAR Tres Cantos, situada en el mismo término municipal y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (Versión 3.2020), el caudal de vertido generado por el ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este” es de 53,8 m<sup>3</sup>/día, que podrá ser tratado en la EDAR Tres Cantos, según indica el ente gestor.

La red de saneamiento deberá ser de tipología separativa, con redes independientes para aguas residuales y para aguas pluviales. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales, o infiltraciones en el terreno, y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

No se conocen las ubicaciones definitivas de los usos dentro del ámbito ZO.8 “Área Deportiva Este”, por lo que el ente gestor señala que no se puede indicar situación de la conexión o conexiones necesarias a la red de alcantarillado.

Dependiendo de la ubicación de las instalaciones que pudieran verse afectadas por lo indicado a continuación, previamente a la conexión exterior de los vertidos del ámbito, deberá realizarse un estudio sobre los problemas de vertido en caso de lluvias en el aliviadero ALV.44FJ-64 (coordenadas aproximadas 30T 380188 4468950 según el Sistema de Coordenadas ETRS 1989 UTM Zona 30N), no contemplados en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Tres Cantos y del Sistema Tres Cantos, de julio de 2016, y deberán estar ejecutadas las obras que resulten necesarias para solventar dichos problemas.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial y se definan el uso y la ubicación de las edificaciones que se prevean implantar, el promotor del ámbito deberá solicitar Informe de conexión de saneamiento para definir el punto de conexión de las aguas residuales generadas a la red de saneamiento existente con capacidad suficiente, a través del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Igualmente, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 35/2023, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos, como en el Real Decreto 665/2023, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como de tanques de laminación, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del ámbito, instalándose en zonas en los que se potencie la



captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, ésta no será competencia del Canal de Isabel II, S.A., M.P.

#### **4.3.5. Respeto a la afección de terrenos e infraestructuras adscritas al Canal de Isabel II, S.A., M.P.:**

El artículo 57.b) y 59.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados.

Asimismo, cualquier intervención sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II requerirá de su previa conformidad técnica.

En este sentido, de acuerdo con el informe del ente gestor, la delimitación del ámbito urbanístico ZO.8 “Área Deportiva Este” del término municipal de Tres Cantos produce una afección urbanística sobre las siguientes infraestructuras adscritas a favor de la sociedad pública Canal de Isabel II, al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

- Abastecimiento: Arteria toma Tres Cantos Ø1000 HC
- Saneamiento: EDAR de Tres Cantos y Emisario de vertido de la EDAR Tres Cantos
- Agua Regenerada: Tubería de distribución de agua reutilizada de 300 mm
- Telecomunicaciones: Tendido de fibra óptica Minilla-Tres Cantos-Chim.
- Red Eléctrica: Línea subterránea Bodonal-Olivar-El Pinar, línea eléctrica aérea El Bodonal-El Olivar-El Pinar (Línea principal), línea eléctrica aérea El Bodonal-Navallar, línea eléctrica aérea Fuencarral-Torrelaguna

El informe del ente gestor adjunta como Anexo, la documentación gráfica esquemática que recoge las infraestructuras afectadas y sus protecciones, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, señala que el promotor se deberá poner en contacto con el Área Cartografía y GIS, a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [cartografia@canal.madrid](mailto:cartografia@canal.madrid), para obtener la cartografía de esta empresa pública en formato digital, al igual que con el Área de Conservación Sistema Colmenar, el Área de Líneas Eléctricas, el Área Depuración Cuencas Lozoya y Alto Jarama y el Área de Telecomunicaciones a fin de coordinar los posibles levantamientos topográficos que se estimen oportunos, cuyo coste será asumido por el promotor del planeamiento como un gasto inherente para su correcta redacción y ejecución.

El ente gestor indica que, a la vista de las afecciones sobre infraestructuras de Canal de Isabel II el documento del Plan Especial para la ordenación de la ZO.8 “Área Deportiva Este” deberá recoger las redes públicas de infraestructuras sociales de abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento adscritas a Canal de Isabel II que existen en su ámbito territorial, de conformidad con el artículo 35.4.e) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que los suelos afectados por las referidas infraestructuras se han de recoger en dicho documento con la calificación que resulte compatible con su naturaleza de redes públicas.

Asimismo, el Plan Especial deberá incorporar y justificar el cumplimiento de la normativa referente a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 8 del apartado V de las Normas para Redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), vigente desde el 22 de enero de 2022, en la que se define lo siguiente:



## Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

## Franjas de Protección (FP)

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

Igualmente, la normativa urbanística del Plan Especial recogerá que el trazado de las infraestructuras de saneamiento, agua regenerada y telecomunicaciones indicadas se mantendrán expeditas de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbóreas o arbustivas.

El Plan Especial incorporará y justificará el cumplimiento de la regulación relativa a las protecciones de las líneas eléctricas recogidas en el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero por el que se aprueba el reglamento sobre condicionantes técnicos y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (en adelante, RD 223/2008), así como los procedimientos recogidos en el 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 (en adelante, RD 1955/2000).

La presencia de dichas líneas eléctricas imposibilita la construcción de edificaciones e instalaciones industriales en la Zona de Servidumbre, así como la plantación de árboles, en la forma expresada y a continuación:

### **Afecciones a las líneas eléctricas aéreas:**

La normativa anterior afecta a las líneas eléctricas en los siguientes términos:

#### **A) RD 223/2008:**

##### **Construcción de edificios e instalaciones industriales**

El artículo 5.12.2 de la Instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07 del RD 223/2008 dispone los siguiente:

*“Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, no se construirán edificios ni instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia de seguridad a ambos lados:*

$$D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el} \text{ en metros}$$

*con un mínimo de 5 metros. Los valores de  $D_{el}$ , se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea”.*

##### **Plantación de árboles**

Respecto a la plantación de árboles citada, el artículo 5.12.1 de la Instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07 del RD 223/2008, dispone lo siguiente:

*“Para evitar las interrupciones del servicio y los posibles incendios producidos por el contacto de ramas o troncos de árboles con los conductores de una línea eléctrica aérea, deberá establecerse mediante la indemnización correspondiente, una zona de protección de la línea definida por la zona de servidumbre de vuelo, incrementado por la siguiente distancia de seguridad a ambos lados de dicha proyección.*

$$D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el} \text{ en metros}$$

*con un mínimo de 2 metros. Los valores de  $D_{el}$ , se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea. (...)*

*Los titulares de las redes de distribución y transporte de energía eléctrica deben mantener los márgenes por donde discurren las líneas limpias de vegetación, al objeto de evitar la generación o propagación de incendios forestales. Asimismo, queda prohibida la plantación de árboles que puedan crecer hasta llegar a comprometer las distancias de seguridad reglamentarias”*

#### **B) RD 1955/2000**

El artículo 162 del Real Decreto 1955/2000 dispone que:



1. *“La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del previo sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que este autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.*
2. *Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de esta y a la seguridad de la instalación, personas o bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.*
3. *En todo caso, y para las líneas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección al terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. (...)*”

De todos los preceptos transcritos queda clara la procedencia de evitar la construcción de edificaciones y plantaciones de árboles en las zonas de seguridad establecidas. A continuación, se determinan la Servidumbre de Vuelo y las Zonas de Seguridad.

### **Servidumbre de vuelo**

De acuerdo con el apartado 5.12 Paso por zonas de la INSTRUCCIÓN TÉCNICA COMPLEMENTARIA ITCLAT-07 LINEAS AÉREAS CON CONDUCTORES DESNUDOS se define la zona de servidumbre de vuelo para las líneas aéreas como la franja de terreno definida como la proyección sobre el suelo de los conductores extremos, considerados estos y sus cadenas de aisladores en las condiciones más desfavorables, sin contemplar distancia alguna adicional.

Las condiciones más desfavorables son considerar a los conductores y sus cadenas de aisladores en sus condiciones de máxima desviación, sometidos a la acción de su peso propio y a una sobrecarga de viento de 120 Km./h. a la temperatura de 15°C, de acuerdo con el apartado 3.1.2 de la ITC-LAT-07.

La servidumbre concreta se determina mediante la realización de cálculos, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Zona: B
- Conductor tipo: LA-110
- Sección del conductor: 116,4 mm<sup>2</sup>
- Diámetro del conductor 14,00 mm
- Peso (P): 0,425 daN/m
- Tense límite estático dinámico

La servidumbre de vuelo depende para cada vano de su longitud que es directamente proporcional a la flecha de los conductores, y en consecuencia a la máxima desviación de los mismos, y consiste en una franja de terreno limitada por dos parábolas que en los apoyos tiene su anchura mínima y en el centro del vano tiene su anchura máxima.

La anchura mínima de la servidumbre es la distancia entre los extremos de las crucetas en los apoyos, que en este caso es de 5 metros, más la proyección horizontal de las cadenas de aislamiento verticales en su posición de máxima desviación. La anchura máxima de la servidumbre depende de la flecha en cada caso.



## Zona de seguridad para edificaciones y construcciones industriales

De acuerdo con el artículo 5.12.2 de la ITC-LAT-07, la zona de seguridad de la línea eléctrica se calcula incluyendo una distancia de seguridad consistente en la adición de dos franjas de terreno, de 5 metros cada una, paralelas a la servidumbre.

Teniendo en cuenta lo anterior, no podrá realizarse la construcción de edificios y construcciones industriales en la Zona de Seguridad de la línea cuyo ancho máximo y ancho mínimo se ha determinado para cada vano en la tabla adjunta, tomando como eje de simetría de la misma el conductor central.

Apoyo Inicio vano n <sup>2</sup>	Apoyo Final Vano n <sup>2</sup>	Longitud Vano (m.)	Flecha (m.)	Longitud cadenas verticales (m.)	Flecha con cadenas verticales (m.)	Máxima desviación lateral conductores (m.)	Separación de conductores extremos en apoyos (m.)	Ancho máximo Zona Servidumbre (m.)	Ancho mínimo Zona Servidumbre (m.)	Ancho máximo Zona Seguridad (m.)	Ancho mínimo Zona Seguridad (m.)
5	6	188	3,86		3,86	3,44	5,00	11,88	5,00	21,88	15,00
6	7	74	0,82		0,82	0,73	5,00	6,46	5,00	16,46	15,00
7	8	76	0,86		0,86	0,77	5,00	6,54	5,00	16,54	15,00
8	9	181	3,60		3,60	3,21	5,00	11,42	5,00	21,42	15,00
9	10	158	2,85	0,50	3,35	2,99	5,00	10,98	5,45	20,98	15,45
10	11	78	0,89	0,50	1,39	1,24	5,00	7,48	5,45	17,48	15,45
11	12	157	2,82		2,82	2,52	5,00	10,04	5,00	20,04	15,00
12	13	107	1,49		1,49	1,33	5,00	7,66	5,00	17,66	15,00
13	14	110	1,56	0,50	2,06	1,84	5,00	8,68	5,45	18,68	15,45
14	15	104	1,43	0,50	1,93	1,72	5,00	8,44	5,45	18,44	15,45
15	16	136	2,20	0,50	2,70	2,41	5,00	9,82	5,45	19,82	15,45

## Zona de seguridad para plantación de árboles

De acuerdo con el artículo 5.12.1 de la ITC-LAT-07, la zona de seguridad de la línea eléctrica se calcula incluyendo una distancia de seguridad consistente en la adición de dos franjas de terreno, de 2 metros cada una, paralelas a la servidumbre.

Teniendo en cuenta lo anterior, no podrá realizarse la plantación de árboles en la Zona de Seguridad de la línea cuyo ancho máximo y ancho mínimo se determina restando 6 metros (3 a cada lado) de las magnitudes de la tabla anterior, tomando como eje de simetría de la misma el conductor central.

## Afecciones a la línea subterránea

La normativa de aplicación afecta a la línea subterránea en los siguientes términos:

### A) RD 1955/2000:

Se aplicará lo indicado en el Capítulo V del RD 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.

En relación con los condicionantes a respetar en las servidumbres, el artículo 162 del Real Decreto 1955/2000, dispone que:

*"1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del previo sirviente cercarlo edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración*



competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de esta y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto”.

## **B) RD 223/2008:**

Se cumplirán todos los preceptos de la Instrucción técnica complementaria ITC-LAT-06 LÍNEAS SUBTERRÁNEAS CON CABLES AISLADOS del RD 223/2008.

En particular, el artículo 5.1 de la ITC-LAT-06 del RD 223/2008, dispone que:

*“Conforme a lo establecido en el artículo 162 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores, incrementada a cada lado en una distancia de seguridad igual a la mitad de la anchura de la canalización.”*

### **Franja de seguridad de la línea subterránea**

La zanja donde se alojan los conductores tiene una anchura de 1,20 metros, y de conformidad con lo anterior la franja de seguridad es de 2,40 metros.

No se construirán edificaciones ni instalaciones industriales, ni tampoco se plantarán árboles, en una franja de seguridad de 2,40 metros, cuyo eje es el mismo de la canalización que contiene la línea subterránea de alta tensión.

No se alterará la cota del terreno sobre la línea subterránea, por las siguientes razones:

- Si se reduce la profundidad de los conductores se incumplirían los preceptos de la referida ITCLAT-06 en lo relativo a distancias mínimas.
- Si se incrementa la profundidad se imposibilitarán los trabajos de reparación que pudieran ser necesarios.

Por otro lado, la normativa vigente relativa a plantaciones arbóreas prohíbe la plantación de los mismos y la construcción de edificios e instalaciones industriales, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores, incrementada a cada lado en una distancia de seguridad igual a la mitad de la anchura de la canalización en la Líneas subterráneas en virtud del punto 5 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC LAT-06 LÍNEAS SUBTERRÁNEAS CON CABLES AISLADOS.

Cabe mencionar, que se deberá posibilitar el acceso de vehículos y maquinaria a cualquier punto de la canalización, por lo que el Plan Especial establecerá las medidas necesarias para que tanto Canal de Isabel II, como sus diferentes empresas o contratadas, puedan acceder libremente a la línea eléctrica que gestiona.

Las Normas Urbanísticas del Plan Especial establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las



infraestructuras que gestiona. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II, S.A., M.P. será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

Por último, el ente gestor señala que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que “la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos”. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, a la atención de la Subdirección de Patrimonio, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

Para cualquier aclaración de su informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, el ente gestor indica que los promotores se podrán poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [promotores@canal.madrid](mailto:promotores@canal.madrid).

#### **4.4. Sobre las infraestructuras eléctricas**

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente con relación a las infraestructuras de Canal de Isabel II, en la ejecución de las previsiones del Plan Especial se estará a las determinaciones del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas.

#### **4.5. Protección del arbolado y zonas verdes**

Además de las condiciones fijadas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en su informe, 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.

Las medidas protectoras que establece la Ley 8/2005 se aplicarán a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano.

#### **4.6. Evaluación de impacto ambiental de proyectos**

##### Condiciones del área de Evaluación Ambiental,

Para que los futuros proyectos deportivos puedan disponer los medios suficientes para garantizar la protección de la Zona de Especial Protección para las Aves del Soto de Viñuelas, en caso de ser obligados por ley, deberán ir acompañados del pertinente documento medioambiental, que imponga las medidas correctoras necesarias.

Teniendo en cuenta que la actuación se ubica en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y en la Zona de Especial Conservación “Cuenca del Río Manzanares” (Espacio Protegido Red Natura 2000), los proyectos que se lleven a cabo en ejecución del Plan Especial podrían precisar de una



evaluación de impacto ambiental simplificada en caso de determinarse que pudieran afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, al Espacio Protegido Red Natura 2000 y/o tener efectos significativos sobre el Parque Regional en el que se ubica. Así, una vez se concreten las instalaciones necesarias para el desarrollo de los deportes que se practiquen y se definan los proyectos necesarios para ello, se determinará, en su caso, el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de aplicación.

#### 4.7. Cauces públicos

De acuerdo con lo informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, parte de las actuaciones planteadas en el ámbito del Plan Especial se encuentran en zona de policía de cauces públicos del arroyo del Terregal y del arroyo Viñuelas (Bodonal). Analizadas las modelizaciones para las avenidas extraordinarias de 100 y 500 años de periodo de retorno, se observa que, en general, las avenidas se adaptan a las secciones actuales de los cauces de estudio.

En los movimientos de tierra que tengan lugar en las proximidades de los cauces se deberán adoptar las medidas oportunas para no afectar a los cursos de agua existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar. En este sentido, se adoptarán medidas preventivas para evitar la acumulación o vertido de tierras o materiales en los cauces o la interrupción de los mismos.

De forma general, se significa que las actuaciones que se prevean en las áreas de influencia de los cauces públicos, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de paso del cauce correspondiente y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización del Organismo de Cuenca.

Un principio básico de la gestión sostenible de las aguas de escorrentía consiste en no modificar sustancialmente la hidrología natural. Para esto, en primer lugar, en la planificación y construcción de nuevos espacios urbanos se implementarán las técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) necesarias.

Respecto a las aguas pluviales, se deberá tener en cuenta que, en la situación postoperacional, se modificará la superficie impermeable en los terrenos y, por tanto, los caudales instantáneos de la escorrentía superficial generados por lluvias de período de retorno superior al contemplado en el diseño de la red de aguas pluviales. Por ello, se deberá analizar el destino de las aguas de escorrentía que se generen en el ámbito de actuación, así como considerar las afecciones que podrían provocar las mismas en los cauces y en las zonas bajas donde desaguan de forma natural los diferentes sectores. A este respecto, con el objetivo de proteger los cauces en su estado más natural posible y así cumplir con los objetivos generales de protección del dominio público hidráulico establecidos en la legislación de aguas actual, se establece un criterio para limitar el efecto de concentración de las escorrentías en un punto concreto del cauce, que en régimen natural llegarían de manera progresiva y ralentizada a través de las distintas direcciones de drenaje de la cuenca natural aportante. Dicho criterio establece que se considera una alteración significativa del régimen natural de corrientes cuando el caudal incorporado por el punto de vertido representa un porcentaje superior al 10% en relación con el que circularía por el cauce en régimen natural.

#### 4.8. Vías Pecuarias

Debido a la presencia de la vía pecuaria Vereda de las Tapias de Viñuelas y El Pardo en el límite del ámbito, se deberá incluir su trazado en los planos de ordenación del ámbito de manera que se respete el trazado y continuidad de la vía pecuaria.



Se deberán cumplir las condiciones de carácter general y particular indicadas por el área de Vías Pecuarias en su informe de 23 de julio de 2019.

Se destaca como actuación favorable la propuesta de dejar una franja de 3 metros de ancho libre de edificaciones en el interior del ámbito contados desde el límite de la vía pecuaria.

#### **4.9. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.**

Analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito de acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus reglamentos de desarrollo.

El uso principal previsto en el Plan Especial para la ordenación de la ZO.8 “Área deportiva Este” de Tres Cantos será dotacional deportivo. Por lo tanto, los objetivos de calidad a aplicar serán los indicados para área deportiva (Tipo IV/c). Se deberá delimitar específicamente la pertinente área acústica de acuerdo con ello, donde se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el 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.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de medidas correctoras.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Tres Cantos, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable, y en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos.

#### **4.10. Medidas de protección ambiental**

En la normativa urbanística se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurarán las oportunas referencias el cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas en el apartado 12 del estudio ambiental estratégico y sus Anexos y en los informes sectoriales, así como las consideraciones recogidas en el presente informe.

Hay que señalar, además, que aquellas medidas que supongan un coste económico, deberán presupuestarse y contar con la oportuna referencia en el capítulo correspondiente del Plan Especial.

#### **4.11. Vigilancia ambiental**

La vigilancia ambiental se realizará de acuerdo con el apartado 14 del estudio ambiental estratégico, considerando las condiciones de la presente declaración ambiental estratégica y de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan adecuadamente.
- 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.
- Detectar alteraciones no previstas, 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 estudio ambiental estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Debe señalarse que, de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, al Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

A tales efectos, el Ayuntamiento en su condición de órgano sustantivo llevará registro de los informes periódicos de seguimiento previstos, teniendo en cuenta, el cumplimiento de la presente declaración ambiental estratégica y del resto de medidas ambientales previstas en la documentación obrante en el expediente.

#### **4.12. Respetto a las condiciones incluidas en este informe**

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe definitivamente. El mismo considera únicamente aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Especial de la ZO.8 Área Deportiva Este, donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del plan especial, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Especial que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento de Tres Cantos verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

#### **4.13. Documento a someter a aprobación definitiva**

Las condiciones de la presente declaración ambiental estratégica deberán introducirse de la manera oportuna en el documento a someter a aprobación provisional, de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y en el artículo 57 c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.



#### 4.14. Publicidad

De acuerdo con el artículo 26.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el plazo de diez días hábiles desde la aprobación del plan, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el BOCM la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se aprueba el Plan Especial y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro del plan.

b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

1º. De qué manera se han integrado en el Plan Especial los aspectos ambientales.

2º. Cómo se ha tomado en consideración en el Plan Especial el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, si procede, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3º. Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de el Plan Especial.

#### 4.15. Efectos y vigencia de la presente declaración ambiental estratégica

Según lo señalado en el artículo 25 de la Ley 21/2013, la presente declaración ambiental estratégica tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante y no procede contra ella recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general por la que se proceda a la aprobación del Plan Especial ni de los que procedan en vía administrativa frente a tal acto.

En aplicación del apartado 1 de la disposición adicional novena “Vigencia de la evaluación ambiental estratégica y de la evaluación de impacto ambiental” de la ley 2/2002, de 19 de junio de evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, añadida por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cinco años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del plan.

El Ayuntamiento de Tres Cantos podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto. La solicitud formulada suspenderá dicho plazo. A la vista de la solicitud, el órgano ambiental podrá acordar la prórroga en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica, ampliando su vigencia por treinta meses adicionales. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Se recuerda, finalmente, que, en aplicación del artículo 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la declaración ambiental estratégica de un plan o programa aprobado podrá modificarse cuando concurren circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental estratégica, incluidas las que surjan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores



que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de  
Transición Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

