

**Excmo. Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares****26-UB2-00048.1/2024**  
**24/048**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/190908.9/24, de 1 de marzo 2024 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en la UA-1 de Hoyo de Manzanares y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

**1. ANTECEDENTES****1.1 Antecedentes administrativos**

Con fecha 1 de marzo 2024 y referenciado con el número 10/190908.9/24, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, procedente del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en la UA-1.

Documentación que se adjunta:

1. Memoria.
2. Documento ambiental estratégico.
3. Informe técnico n.º 282 de 31 de mayo de 2023.
4. Informe técnico n.º 77 de 5 de febrero de 2024

Con fecha 14 de marzo de 2024 y referencia 26/015894.0/24, se comunica al Ayuntamiento el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

El día 14 de marzo de 2024 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibándose respuesta el día 4 de junio de 2024 con registro de entrada número 10/494755.9/24.

El día 14 de marzo de 2024 se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos, recibándose respuesta el día 21 de mayo de 2024 con registro de entrada número 10/423502.9/24.

En su informe pone de manifiesto que cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en los terrenos objeto de modificación estará sujeta al cumplimiento de la Ley y del Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), así como del resto de la normativa vigente que resulte de aplicación en base a la naturaleza urbana de los terrenos.

Los edificios propuestos, de 15 m de altura y 4 plantas, contravienen tanto la Ley del Parque, como el PRUG, estando limitadas las nuevas edificaciones a 3 plantas, a excepción del Polígono de Tres Cantos”.

Con número 26/032997.4/24 y fecha de registro de salida 31 de mayo de 2024, a la vista del informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, se solicita informe a la Dirección General de Urbanismo en relación con la situación urbanística de los edificios existentes, así como los derechos u obligaciones urbanísticas que pudieran existir sobre los mismos. El de 10 de julio de 2024 se recibe informe de la Dirección General de Urbanismo.



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

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 22 de abril de 2021 se realizan consultas por espacio de treinta días hábiles para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Área de Sanidad Ambiental.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Protección Civil.
- Jefatura del cuerpo de Bomberos.
- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid.

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

- Dirección General de Protección Civil, recibido el 14 de mayo de 2024. Informa que respecto a la consulta realizada no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar.
- Dirección General de Urbanismo, recibido el 10 de julio de 2024. Este informe, referido a la viabilidad urbanística del documento de modificación puntual, concluye lo siguiente: *Del análisis del documento de la Modificación Puntual presentado, se observa que carece de una exposición adecuada de antecedentes, de objeto y de interés general, y que su contenido resulta incompleto, contradictorio y confuso, por lo que no resulta adecuado para el inicio de ningún tipo de tramitación urbanística.*

Se adjunta copia.

## 2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito de la Modificación Puntual, de suelo urbano no consolidado, coincide con la UA-1, Macazaga, definida por las NNNSS de Hoyo de Manzanares del año 1985.



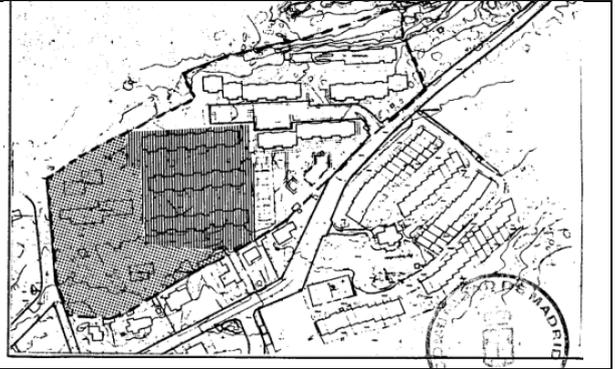
ORTOFOTO

Limita al norte con el Monte Catalogado de Utilidad Pública Nº 9 “Cerca de las Viñas”, propiedad del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares. Este monte se encuentra deslindado. Al sur con el camino Manzanares y con una urbanización de viviendas unifamiliares. Al este con fincas rústicas de uso agrícola y forestal que se corresponde con suelo no urbanizable de protección y alguna edificación aislada. Al oeste con fincas rústicas de uso agrícola y forestal que se corresponde con el ámbito del Sector-46 así como con una urbanización de viviendas unifamiliares.

En la ficha de las NNNSS se le asignan un total de 40.300 m<sup>2</sup>, siendo sus características las siguientes:



<p><b>CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA</b>          DENOMINACIÓN MACAZAGA          SUPERFICIE DE CESION          RED VIARIA 700          VERDE PUBLICO 11620          EQUIPAMIENTO 7260          SUPERFICIE NETA 20720          ZONA DE ORDENANZA RM-1          NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 85          SISTEMA DE ACTUACION COMPENSACION</p>
--



La UA-1 está situada al Norte del casco de Hoyo de Manzanares y está parcialmente ejecutada, con 84 viviendas y dos edificios en estructura



Ambito UA1	Parque Infantil	Viario Peatonal	Vial sin asfaltar
<b>ELEMENTOS</b>	Pista Deportiva	Zona Verde Privada	Espacio pendiente de desarrollo
Piscinas	Edificaciones Existentes	Vial para tráfico rodado	Edificaciones en estructura

Aunque las NNSS le asignan un total de 40.300 m<sup>2</sup> en realidad, según levantamiento topográfico, el ámbito tiene un total de 42.697 m<sup>2</sup>.

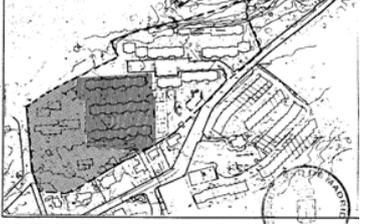
La propuesta se plantea como objetivo:

- La redelimitación del ámbito UA-1 en términos que responden a la realidad del mismo, ya que la superficie de las NNSS no se corresponde con la superficie real del ámbito.
- La cesión de suelo de Red Local de Equipamientos y Zonas Verdes mediante el mantenimiento de las superficies de cesión de la actual ficha de las NNSS.





## Cuadro comparativo

	NSSS	MP
DENOMINACIÓN: UA-1 MACAZAGA		
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	40300	42697
SUPERFICIE NETA	20720	23117
CATEGORIA DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ZONA DE ORDENANZA	RM-1	RM-1A
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	85	165
EDIFICABILIDAD MAX ( m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,7	0,9
ALTURA MAX	10 m / 3 plantas	15 m / 4 plantas
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	
SUPERFICIE DE CESION ( m <sup>2</sup> )	REDVIARIA 700 VERDEPUBLICO 11620 EQUIPAMIENTO 7260	
		

## 2.1 Posibles afecciones

### Red Natura 2000

El ámbito de la Modificación Puntual se encuentra en el LIC/ZEC Cuenca del río Manzanares (ES3110004) regulado por 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”.

### Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares

El ámbito de la Modificación Puntual se ubica en el Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares y con respecto a la zonificación del mismo, se incluye en la zona P “Áreas a ordenar por el planeamiento Urbanístico” que se corresponde con una zona de casco urbano, en el que se permite el crecimiento racional de los municipios y que se rigen por el planeamiento urbanístico del municipio.

### Reserva de la Biosfera de la Cuenca Alta del río Manzanares

El término municipal de Hoyo de Manzanares se encuentra incluido en la Reserva de la Biosfera de Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama.

El ámbito de la modificación puntual se encuentra en la zona de transición, que es una zona donde se fomentan y practican formas de utilización sostenible de los recursos.

### ZAR

El término municipal de Hoyo de Manzanares está considerado como ZAR (Zona de alto Riesgo de incendio forestal).



## Radón

Consultado el Mapa del Potencial de Radón de España CSN, 2017 se observa que el ámbito objeto de modificación se corresponde con zonas donde el 90% de los edificios tienen concentraciones de radón mayor que 400 Bq/m<sup>3</sup>.

### 3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A solicitud del Ayuntamiento y en cumplimiento del artículo 6. 1.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, requiere una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Recibidas las contestaciones a las consultas, en cumplimiento del artículo 19.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, a continuación, se incluye el Documento de Alcance mediante el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico integrante del plan. Así mismo se remiten las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

### 4. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación de la modificación puntual, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación de la misma.

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante de la modificación puntual y contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad.

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir lo siguiente:

- 1.- Un esbozo del contenido, objetivos principales de la modificación puntual y relaciones con otros planes y programas pertinentes.
- 2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar la modificación puntual.
- 3.- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la modificación puntual.
- 4.- Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- 5.- Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con la modificación puntual y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.



Se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección medioambiental:

Protección del ciclo del agua:

Proteger los recursos hídricos preservando la calidad del agua, minimizando el consumo derivado de la ordenación urbanística, fomentando el ahorro y su reutilización.

Calidad atmosférica:

Minimizar los efectos sobre la calidad del aire, así como prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica.

Gestión de residuos:

Fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento y depósito.

Biodiversidad y patrimonio natural:

Conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural y promover su uso sostenible.

6.- Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada a la modificación puntual, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

7.- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación puntual, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

8.- Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

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

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

Y en particular:

- **Respecto a la viabilidad urbanística** y de acuerdo con el informe emitido por la **Dirección General de Urbanismo** el 9 de julio de 2024, la propuesta final deberá dar respuesta a todas las objeciones puestas en el mismo, completando las deficiencias detectadas por la Dirección General de Urbanismo, de manera que la propuesta final sea clara y permita una correcta tramitación urbanística.

A continuación se destacan las observaciones reflejadas en el informe, del que se adjunta copia:

*La memoria de la modificación puntual debe ser especialmente cuidadosa en reflejar en antecedentes los actos previos a la situación urbanística actual y los motivos que aconsejan una modificación respecto a lo regulado en las NNSS vigentes, reflejando aquellas situaciones que hayan*



*podido cambiar respecto a la situación actual. Esta relación de antecedentes no figura en el documento presentado, pese a que las NNSS vigentes expresan de forma clara y motivada la voluntad planificadora. El documento presentado no cumple las reglas establecidas en el Artículo 33 Potestad de planeamiento de la Ley 9/2001.*

*No se cumplen los principios rectores de la ordenación urbanística regulados en el artículo 3.1.b de la Ley 9/2001, ni del artículo 4.1 del RDL 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en lo referente a su motivación concreta y la expresión de los intereses generales a los que sirve.*

*No procede proponer una redelimitación de suelo a partir de datos catastrales, puesto que pueden contener errores similares a los que ahora se achacan desde el documento de la modificación puntual. No se cumple el artículo 47.4 de la Ley 9/2001.*

*La cuantificación de la cesión de redes está establecida en el artículo 36 y siguientes de la Ley 9/2001, por lo que no puede establecerse como un objetivo de la modificación de planeamiento el mantenimiento de la superficie de redes locales de cesión.*

*La ficha urbanística no recoge la cesión de redes locales que se propone en la ordenación pormenorizada, por lo que el documento presentado no cumple con la obligación de señalar las determinaciones estructurantes del planeamiento y resulta contradictorio con el objetivo indicado de mantener las superficies de cesión.*

*La propuesta no justifica que se cumplan los artículos 33.2, 33.3, ni 64 de la Ley 9/2001, en lo referente al posible establecimiento de un tratamiento urbanístico diferenciado o a la posible existencia de algún tipo de reserva de dispensación respecto a la ordenación vigente.*

*Los objetivos enunciados para plantear el objeto de la modificación puntual quedan vacíos de contenido. Los objetivos enunciados en la modificación puntual no resultan coherentes con los principios rectores y fines de la ordenación urbanística establecidos en el artículo 3 de la Ley 9/2001 de forma general, y ni con una parte sustantiva del articulado de la ley de forma más concreta.*

*No queda acreditado el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento en la documentación aportada.*

*El contenido de la modificación resulta contradictorio en cuanto a la identificación de la clase de suelo sobre la que se actúa.*

*El documento no incluye una justificación expresa de los motivos de interés general de la modificación.*

*El documento no identifica el tipo de actuación de transformación urbanística que propone ni a las obligaciones que de ello se derivan, los apartados económicos no poseen contenidos cuantificaciones de contenido numérico que permitan verificar las afirmaciones que incluye, ni en cuanto a su viabilidad ni a su sostenibilidad, ni tampoco identifica a los propietarios afectados por la modificación puntual, por lo que no da cumplimiento a los aspectos regulados en el RDL 7/2015 TRLSRU.*

*El documento no incluye ninguna consideración o desarrollo suficiente respecto a materias de ámbito sectorial como accesibilidad, ruido, patrimonio cultural, telecomunicaciones, órgano de cuenca, etc..., por lo que resulta incompleta en ese aspecto.*



*El documento propone un cambio en la Ordenanza Residencial multifamiliar en la que propone un nuevo tipo (Suburbano UA-1) diferenciado únicamente para este ámbito para el que se propone un cambio en la edificabilidad máxima que en unos apartados de la memoria se cifran en 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en otros de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que resulta confuso e inconcreto.*

*Se incluye una ordenación pormenorizada en la nueva ficha de la UA-1, sin que los datos que en ella figuran se adapten a los previstos en la ordenación y sin cumplir el artículo 42.5.g) “Cuando convenga a los objetivos urbanísticos, el Plan General establecerá la completa ordenación pormenorizada de uno o varios de los sectores que delimite. En tales casos, deberá cumplir los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales, sin que sea necesario formular este instrumento de planeamiento”, por lo que el documento presentado resulta confuso e incompleto.*

- **Respecto a las repercusiones en Red Natura 2000**, de acuerdo con el artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, concordante con la Disposición adicional séptima de la Ley 21/2013, cualquier plan o sus modificaciones, como la Modificación Puntual que se informa, que, sin tener relación directa con la gestión de una ZEC o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a las especies o hábitats del citado espacio, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, como es el caso, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en la ZEC. Se señalan a continuación, por tanto, las cuestiones a valorar para esa adecuada evaluación, teniendo en cuenta los datos disponibles, la documentación aportada por el Ayuntamiento y el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, en su condición de órgano gestor de la Red Natura 2000.

La **Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales** en su informe de 30 de abril de 2024 pone de manifiesto que cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en estos terrenos estará sujeta al cumplimiento de la Ley y del PRUG del PRCAM, así como del resto de la normativa vigente que resulte de aplicación en base a la naturaleza urbana de los terrenos.

En este sentido hay que señalar que, en el ámbito de la citada Ley, las prescripciones establecidas por la misma o, en su virtud, por el Plan Rector de Uso y Gestión, vincularán el planeamiento urbanístico municipal, que no podrá incluir determinaciones contrarias a ellas.

Por tanto, en la propuesta final del plan deberá demostrarse que la actuación pretendida por la modificación puntual es acorde con la normativa vigente

Según el informe emitido por el **Canal de Isabel II**, el 30 de mayo de 2024:

- **Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:**

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual se deberá solicitar el correspondiente Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior para esta actuación a Canal de Isabel II, S.A., adjuntando los datos urbanísticos que se hayan finalmente probado.

Para poder suministrar el nuevo caudal demandado por la Modificación Puntual se deberá ejecutar una conexión en la tubería existente de diámetro 100 mm y FD (fundición dúctil) que discurre por el camino de Manzanares. Desde este punto de conexión se ejecutará una tubería de 80 mm y FD que discurrirá por la calle de las Viñas hasta el límite oeste del ámbito, desde donde partirá la red de distribución interior.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano a incluir en el Proyecto de Urbanización deberá recoger la conexión exterior anteriormente descrita, cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II 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 de abastecimiento.



En el caso de que las nuevas superficies residenciales y de cesión, generadas por la Modificación Puntual, perteneciesen a la existente urbanización privada Parque Zodíaco, el promotor de la actuación, una vez aprobada la Modificación Puntual, deberá dirigirse al Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A., M.P. para la contratación, regularización de las acometidas existentes y, en caso necesario, ejecución de una nueva acometida.

En caso de que se pretenda que la red de distribución interior que discurre por la urbanización privada sea gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., ésta se deberá adecuar a las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, para lo que se deberá tramitar proyecto de conformidad técnica y crear una servidumbre de paso para su explotación.

En cuanto a la red de distribución interior esta deberá discurrir por viario y/o espacios públicos no edificables. Igualmente, la red interior deberá ser de fundición dúctil, mallada y dará continuidad a la red de distribución existente en las inmediaciones del ámbito.

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de distribución del ámbito información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A.

- **Respecto al riego de zonas verdes:**

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

Por otro lado, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines públicos con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa vigente de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y disponiendo de una única acometida con contador.

En cuanto a la Conformidad Técnica de las redes de riego a ejecutar, éstas deberán incluirse en el Proyecto de la red de distribución de agua de consumo humano y su tramitación será conjunta

- **Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:**

Actualmente las infraestructuras del Sistema de Saneamiento Hoyo de Manzanares (colectores y EDAR), gestionadas por el Canal de Isabel II, S.A., M.P., se encuentran al límite de su capacidad hidráulica de transporte y depuración debido a la incorporación de aguas de escorrentía y subálveas (aguas limpias) a través de la red de alcantarillado municipal no gestionada por esta Empresa Pública.

Para evitar agravar los problemas e incumplimientos medioambientales provocados por el exceso de caudal que se incorpora en las infraestructuras e instalaciones del Sistema de Saneamiento Hoyo de Manzanares, Canal de Isabel II, S.A., M.P. condicionará la incorporación de los vertidos de aguas negras generadas por la actuación a la reducción en la incorporación de aguas limpias en el Sistema a través de la red de alcantarillado municipal receptora de su vertido, retrayéndose de dicha red un caudal de aguas limpias equivalente a cinco veces el caudal punta que el ámbito evacuará a techo de planeamiento. Para ello, el promotor de la Modificación Puntual de la UA-1 deberá planificar y ejecutar



las actuaciones necesarias en la red de alcantarillado para reducir dicha entrada, previa aprobación del Ayuntamiento.

Posteriormente el Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares deberá solicitar informe al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., M.P. quien informará en relación con la incorporación de los nuevos vertidos en el Sistema

El nuevo vertido de la Modificación Puntual de la unidad de actuación UA-1 alcanzaría el nuevo colector previsto en el Plan Especial denominado “Proyecto de Construcción del Emisario Este de Hoyo de Manzanares” de mayo de 1999, donde además se contempla la ejecución de un nuevo aliviadero intermedio antes de la conexión con el Sistema. Según información facilitada por el Ayuntamiento durante la elaboración del mencionado ESIT, parte de este nuevo colector estaría ya ejecutado, faltando completar una parte debido a problemas de expropiación en una parcela, por lo que la incorporación de los nuevos vertidos de aguas negras generados por la Modificación Puntual de la UA-1 en el Sistema de Saneamiento de Hoyo de Manzanares queda condicionada a la finalización de las obras de construcción de dicho emisario.

La incorporación y depuración de los vertidos de aguas negras generados por la UA-1 en el Sistema de saneamiento de Hoyo de Manzanares queda condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

- A la reducción en la incorporación de aguas limpias en el Sistema de Saneamiento Hoyo de Manzanares a través de la red de alcantarillado municipal receptora de su vertido, retrayéndose de dicha red un caudal de aguas limpias equivalente a cinco veces el caudal punta que el ámbito evacuará a techo de planeamiento.

- A la finalización de las obras de construcción del emisario este de Hoyo de Manzanares.

En cuanto a la red de alcantarillado interior de la actuación y a sus conexiones exteriores, al ser tanto la titularidad como la gestión de las redes de alcantarillado de Hoyo de Manzanares de competencia municipal, tanto la definición técnica de la nueva red a ejecutar como la autorización de las conexiones exteriores de la actuación serán informadas y vigilada su ejecución por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares. Igualmente, esos servicios técnicos deberán garantizar que el régimen hidráulico de las conducciones e instalaciones afectadas por los nuevos vertidos no resulta alterado negativamente.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

Con respecto al Proyecto de la red de alcantarillado interior a redactar, y en previsión de una futura gestión de la red de alcantarillado por el Canal de Isabel II, S.A., M.P., se propone que éste cumpla las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II.

El Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que 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 de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A., M.P.

También se deberán hacer las reservas de suelo necesarias para los tanques de laminación a ejecutar asociados a los aliviaderos existentes

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido



con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por último, y en el caso de requerirse información sobre las redes de alcantarillado existentes en las inmediaciones de la actuación, los promotores se deberán poner en contacto con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares

- **Respecto a la existencia de radón**

En el ámbito de actuación es posible la presencia de gas radón en el terreno, lo que deberá tenerse en cuenta en los edificios de nueva construcción, que dispondrán de medios adecuados para limitar el riesgo previsible de exposición inadecuada a radón procedente del terreno en los recintos cerrados.

- **Respecto a la prevención de incendios forestales**

Dado que el término municipal de Hoyo de Manzanares está considerado como ZAR (Zona de alto Riesgo de incendio forestal) y teniendo en cuenta el entorno del ámbito objeto de modificación, la propuesta final del plan deberá contener medidas preventivas frente a posibles incendios forestales.

- **Respecto a la movilidad**

La propuesta final deberá contener un estudio de movilidad.

- **En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido** y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, la propuesta final deberá contener un Estudio Acústico.

Dicho Estudio deberá contener una zonificación acústica con la delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

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

Además, deberá contener mapas de ruido de la situación preoperacional y postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, así como un estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para cada una de las áreas acústicas delimitadas.

Se incluirán, si fuera necesario, las medidas preventivas y correctoras necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.

En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas preventivas o correctoras de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un Estudio Económico Financiero de las mismas.

- En relación con el **arbolado**, el documento preparado para aprobación final deberá tener en cuenta el arbolado existente y justificar en qué forma se va a llevar a cabo el cumplimiento de las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En cumplimiento del artículo 10 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, la modificación integrará los principios de economía circular, (**estudio sobre la generación y gestión de los residuos domésticos**). El estudio ambiental estratégico incluirá un **informe de situación de la calidad del suelo** en el que se ha desarrollado la actividad, en el ámbito a desarrollar para determinar la viabilidad de los usos previstos.



## 5 FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el promotor elaborará la versión inicial de la modificación puntual teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial de Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial de la modificación puntual, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles.

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

- Área de Sanidad Ambiental.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Protección Civil.
- Jefatura del Cuerpo de Bomberos.
- Consorcio Regional de Transportes Públicos Regulares de Madrid
- Canal de Isabel II
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal.

## 6 ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE.

El promotor, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan.

El Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan
- El estudio ambiental estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración. (copia de los escritos recibidos).
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración



En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo. La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

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

Madrid, a fecha de firma  
La directora general de  
Transición Energética y  
Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular

